

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

L'Indemnité de Plus-Value du Fermier sortant

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Jeudi 5 Juin 1930, à 2 heures

PAR

HENRI CROISSANT

PRÉSIDENT : M. RIPERT, Professeur.

SUFFRAGANTS : M. PERREAU, Professeur.

M. ROUAST, Professeur.



PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON & Cie

3, PLACE DE LA SORBONNE

ET 160, RUE SAINT-JACQUES

1930



Digitized by the Internet Archive
in 2026

**L'Indemnité de Plus-Value
du Fermier Sortant.**

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

L'Indemnité de Plus-Value du Fermier sortant

THÈSE POUR LE DOCTORAT

Présentée et soutenue le Samedi 14 Juin 1930, à 2 heures

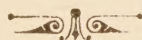
PAR

HENRI CROISSANT

PRÉSIDENT : M. RIPERT, Professeur.

SUFFRAGANTS : M. R. PICARD, Professeur.

M. ESCARRA, Professeur.



PARIS

LES ÉDITIONS DOMAT-MONTCHRESTIEN

F. LOVITON & Cie

3, PLACE DE LA SORBONNE
ET 160, RUE SAINT-JACQUES

1930



**La Faculté n'entend donner aucune approbation
ni improbation aux opinions émises dans les thèses ; ces opinions doivent être considérées comme
propres à leurs auteurs.**

INTRODUCTION

La question de l'attribution d'une indemnité de plus-value au fermier sortant, imprévue et même imprévisible en 1804, est née des transformations de l'Agriculture.

Jusqu'au milieu du dix-neuvième siècle, le fermier assurait ses récoltes et le bon état du fonds loué en fumant ses terres; mais il n'employait, à cette fin, que le fumier naturel de l'écurie et de l'étable; les engrais industriels étaient à peu près inconnus. Le cultivateur rendait au sol ce que lui avait enlevé la dernière récolte, mais il le lui restituait appauvri en principes nutritifs et fertilisants par la vente des denrées, des grains, du lait et du bétail ou l'engraissement du troupeau. La terre ainsi s'épuisait. Aussi, les usages imposaient-ils au cultivateur, en certaines régions, de laisser la terre se reposer, à intervalles déterminés, et de reconstituer en son sein les éléments fertilisants par l'emploi de la chaux ou de la marne. Comment aurait-il pu, alors, s'inquiéter d'une indemnité de plus-value ?

II

Mais la découverte et l'application des procédés scientifiques de fertilisation du sol produisirent une véritable révolution agraire. L'étude patiente de la composition chimique des plantes, des conditions physiologiques de leur existence, révélèrent le rôle indispensable de la matière minérale dans leur développement. On constata la nécessité de la présence d'un certain nombre de corps simples dans le sol ou dans l'atmosphère pour la formation des tissus végétaux. On détermina les combinaisons principales sous lesquelles ces corps simples pouvaient servir d'aliments aux plantes. Des recherches expérimentales de BOUSSINGEAULT et DUMAS, en France, de LIEBIG, en Allemagne, de LAWES et GILBERT, en Angleterre, naquit la science agronomique. Pouvant désormais rendre au sol, en plus grand nombre et de meilleure qualité, les éléments fertilisants qu'il lui enlevait, le cultivateur vit s'ouvrir devant lui des perspectives inconnues. Les exigences de la concurrence l'incitèrent d'ailleurs à la production. Au lendemain de la guerre, le mot d'ordre fut : produire, et l'on vit s'instituer une politique assez efficace des engrais. L'accroissement des besoins et de la consommation, favorisé par la dépréciation de la monnaie, agit dans le même sens, de telle sorte que la place des fumures

III

et denrées commerciales dans l'agriculture devient vraiment considérable.

Le temps est loin où le fermier se bornait à restituer au sol, sous forme de fumures naturelles, les éléments que les récoltes lui enlevaient. Maintenant il le sature d'éléments nouveaux qui lui sont étrangers, de fumures industrielles ou de fumures naturelles, résidus d'une alimentation concentrée, achetées ou récoltées en dehors de la ferme.

Le fermier fait ainsi des avances que les récoltes suivantes lui font recouvrer avec fruit.

Cet état de choses ne pouvait être entrevu par les auteurs du Code Civil. Ceux-ci n'ont pas soupçonné les données économiques et juridiques du problème nouveau qui se pose avec une acuité croissante. En effet, les divers engrais commerciaux et industriels, directement préparés, ou sous forme d'aliments condensés, produisent des résultats utiles pendant un an, deux ans ou trois ans, quelquefois davantage. Le fermier sortant, soit qu'il ait amendé des terres jusque là incultes ou négligées, soit qu'il ait saturé le fonds d'engrais achetés au dehors durant la dernière ou l'avant-dernière année, a fait des avances d'argent, de temps et de peine dont profitera son successeur. Ce fermier prétend à une indemnité.

IV

Cette prétention est-elle justifiée économiquement et juridiquement ? Le bon sens répond affirmativement. Regardons d'abord les réalités agricoles.

Il y a lieu de distinguer, dans l'exploitation des terres par fermage, deux périodes nettement caractérisées : une période d'amélioration et une période d'épuisement ou de détérioration. La période d'amélioration dure au moins trois ans dans le cas de l'assolement triennal (1), parce que c'est seulement au bout de trois années que toutes les parcelles de la ferme auront passé par folle jachère, morte ou cultivée, et qu'elles auront pu être ameublées, nettoyées, fertilisées, remises en un mot en bon état de production. Pendant cette période les produits ne remboursent généralement pas les avances des cultivateurs avec un excédent convenable pour bénéfice. Ce n'est que pendant la dernière période de son bail, quand le cultivateur prend le plus possible à la terre et lui rend le mois possible, qu'il rentre dans les avances extraordinaires qu'il a dû faire au commencement de son bail.

(1) Ainsi, en Bretagne, l'assolement est triennal : 1^{re} année : betteraves ; 2^e année : blé, avoines ; 3^e année : trèfle, etc...

Ainsi donc deux phases de culture sont absolument opposées : la première, au cours de laquelle le cultivateur améliore la terre, et la dernière, pendant laquelle il se contente de jouir des avances faites, tout en maintenant le bon état du sol.

Comment, dans ces conditions, obtiendrait-on de la terre tout ce qu'elle peut donner ? Il est humain que le fermier, dans les années qui précèdent l'expiration de son bail, refuse de faire des avances dont il craint de ne pas recueillir le bénéfice ; il abandonne la culture intensive qu'il avait d'abord pratiquée et remet à son successeur des terres épuisées, telles qu'il les avait reçues.

Sans doute, les baux de longue durée sont propres à pourvoir le fermier d'une plus grande sécurité dans l'œuvre d'amélioration du sol. Mais de tels baux ne sont pas à la portée de certaines personnes : les usufruitiers, par exemple. En outre, ils se concilient mal avec la mobilité présente des choses, avec la fragilité des fortunes et l'opportunité d'avoir un patrimoine toujours disponible.

La meilleure manière de faire naître chez le fermier le sentiment de la sécurité, c'est de lui donner la certitude que les avances d'argent, de temps et de peine, qu'il aura consenties dans la dernière période du bail, ne seront pas perdues

VI

pour lui, qu'il n'aura pas joué un rôle de dupe en travaillant uniquement pour son successeur, que la plus-value par lui procurée au domaine lui vaudra une juste indemnité. L'intérêt général est donc clairement engagé dans le problème de l'indemnisation du fermier. Celle-ci empêchera que le fermier ne ralentisse son effort et ne néglige la culture à la fin de son bail; elle l'incitera à continuer jusqu'à l'expiration de sa jouissance, l'engraissement de la terre; elle tendra à assurer au sol le maximum de rendement et à la production nationale son développement normal.

Examinons à présent les choses sous leur face juridique. La question de l'indemnité ne se pose pas si le fermier n'a employé que les fumiers produits de l'exploitation, ou s'il a employé des engrais industriels dans la mesure imposée par les usages du pays ou les clauses du bail. Alors le fermier a simplement satisfait aux obligations de son bail. Il a cultivé en bon père de famille.

Mais voici un fermier qui, dans les dernières années de son bail, et sans changer la destination des lieux loués, a marné, chaulé, enrichi le sol de produits étrangers, nettoyé et asséché des terrains vagues et marécageux, les transformant, à force de peine, de fumures et d'engrais, de labourage, en

gras et luxuriants pâturages. Suivant les préceptes de la science agronomique il a fait à la terre des avances de toutes sortes dont il n'était pas tenu par son contrat; il a été au delà de son obligation de jouir en bon père de famille, obligation seule envisagée par le Code Civil. Arrive la fin du bail. Le propriétaire reprend une terre dont la valeur s'est accrue. Durant un an, deux ans, trois ans, davantage peut-être, il va s'enrichir grâce à de plus abondantes récoltes et à des pâturages nourrissant des troupeaux plus nombreux. S'il n'exploite pas sa terre lui-même, s'il l'affirme pour un prix plus élevé, il va encore s'enrichir. Le nouveau fermier, de son côté, va profiter des avances de son prédécesseur.

Or, il ne doit pas y avoir d'enrichissement sans cause. Sur cette règle de morale, qui est en même temps une règle de droit, le fermier sortant fonde le principe de son droit à indemnité de plus-value. Les besoins de justice doivent être, dans une nation, satisfaits à l'égal des besoins économiques.

Qu'on nous permette de concrétiser davantage encore les données du problème en les faisant apercevoir dans une région qui nous est particulièrement chère et sur laquelle nous sommes tout spécialement renseigné. Les observations suivantes

VIII

sont relatives au régime des renables dans les pays du Tréguier et du Léon.

On appelle renable, ou souche, ou revenant bon (cette dernière expression utilisée surtout dans le Léon), la valeur des pailles et engrais, trempes, suites de trempes, coupes, veillons, struits, jachères, bois courants, claies, barrières, etc... (1) Or, les usages finistériens sont différents.

Dans le Tréguier, tous les renables, sauf quelques exceptions, appartiennent au propriétaire. Certains renables datent de plus d'un siècle; leur montant et leurs conditions sont reproduits dans les baux successifs. Quelle que soit la plus-value donnée à la ferme, le fermier ne reçoit, en cas d'amélioration, que la somme fixée au bail. Et c'est une somme minime, quelquefois égale à une demi-année, c'est-à-dire à la moitié du prix du fermage. L'amélioration effectuée par le fermier au-delà de la somme convenue est en pure perte pour lui (2).

(1) Les trempes représentent la valeur des engrais en terre la première année, particulièrement les fumures pour les plantes fourragères. Les suites de trempe sont la valeur décroissante des engrais en terre après la première année.

Veillons désigne la terre après le trèfle, la terre reposée non labourée. : un à cinq ans.

(2) Dans certains cas, le droit à l'augmentation n'est pas limité, mais ces cas sont si rares qu'on peut les négliger.

Il en résulte que le fermier est découragé. L'augmentation de la valeur du renable — elle peut être considérable — ne lui profitera pas. Il serait bien naïf de se montrer diligent. Il reste passif et ne cherche pas d'amélioration. Pourquoi travailler sans espoir d'une récompense ? Il épuise les terres. Trois ans avant la fin du bail, la fumure diminue; une partie en est vendue; l'avant-dernière année, la fumure se restreint encore davantage; la dernière année, elle cesse complètement. D'où le dessolement des terres, absence parfois totale des plantes sarclées (pommes de terre, racines fourragères) qui sont améliorantes. Une culture est améliorante lorsque les terres ont été nettoyées de leurs mauvaises herbes, fumées par du fumier de ferme, lorsque les plantes qui y poussent ont reçu au cours de leur végétation divers sarclages maintenant la propreté du sol. Le fermier ne se donne pas ces peines qu'il sait inutiles pour lui (1).

Les conséquences de cet état de choses sont manifestement déplorables. Voici une région d'éle-

(1) M. Yves LE FEBVRE, docteur en droit, juge au Tribunal civil d'Amiens, a fait un remarquable exposé sur la question de la plus-value. Cf., de cet auteur : « La Question Agraire ». P. 4, 5 et 6 (Quimper, 1914).

X

vage. Elle a besoin de beaucoup de fourrages. La situation du fermier entrant est bien triste, si le fermier sortant s'est livré à des abus de jouissance, s'il a laissé plus de trois récoltes sans fumure, s'il a négligé ses cultures, s'il n'a guère fait que des céréales et n'a pas cultivé le trèfle. Le successeur est dans l'impossibilité presque absolue de trouver les aliments nécessaires à l'entretien de ses animaux à la première année de sa jouissance.

Tout se transformerait, pour le plus grand bien des cultivateurs individuellement et de l'agriculture en général si les fermiers, au lieu de recevoir à leur sortie la somme fixe et dérisoire qui a été stipulée au bail, se trouvaient complètement indemnisés pour les améliorations par eux réalisées.

Dans le Léon, les choses se passent autrement. Le montant du renable des terres, et généralement des pailles, foins et fumiers, est la propriété du fermier. Chaque entrant le paie au sortant. (1) Assurée de recevoir le montant de ce qui leur revient du renable, grâce aux expertises, les fermiers n'ont aucune raison de se livrer à des abus

(1) Précisions fournies par MM. Cudennec et Buors, experts, greffiers de Paix à Lanmeur et Plouescat, sur les usages dans le Tréguier et le Léon. Je les en remercie bien sincèrement.

de jouissance. Seul l'esprit de vengeance peut les pousser à rendre difficile la situation du successeur. Mais l'accomplissement d'un tel dessein demeure quelque chose d'exceptionnel. En principe, rien ne s'oppose à une exploitation consciencieuse et amélioratrice, puisque les fermiers ont la perspective d'une récompense de leurs efforts.

La conclusion est éclatante. L'indemnisation du fermier sortant est un véritable impératif de l'agriculture. En vue d'une indemnité suffisante, les fermiers se livreront à des améliorations dans leur propre intérêt non moins que dans l'intérêt des propriétaires et du pays. Ils démoliront les talus afin d'employer les outils perfectionnés de plus en plus nécessaires à mesure que la main-d'œuvre se raréfie. Ils créeront des chemins d'exploitation, les entretiendront, augmenteront leur viabilité et leur commodité. Ils créeront aussi des fosses à purin. Ils établiront des prairies naturelles, transformeront en prairies, grâce à de judicieux drainages, des terrains aujourd'hui marécageux et improductifs. Certains landes qui ne peuvent être économiquement cultivées, deviendront également, quand on pourra les arroser, de bonnes prairies artificielles ou naturelles ou de bonnes ajonnières. Le rendement des plantations de pommiers sera dou-

XII

blé lorsque les plants seront fumés comme la vigne. (1) On pourra planter des pins dans des terrains arides. Les bâtiments eux-mêmes de la ferme seront améliorés aux points de vue de la commodité et de l'hygiène.

Mais les fermiers ne feront rien si leurs sacrifices doivent être perdus pour eux. On ne saurait leur demander, non seulement de travailler pour d'autres uniquement, mais encore de faire abstraction de leur intérêt personnel à un tel point qu'ils ne soient ni payés pour leurs peines, ni remboursés de l'argent sorti de leur poche. Et ce que nous avons dit de la Bretagne est vrai pour toutes les régions.

Correspondant à de graves desiderata, dans l'ordre économique et dans l'ordre de l'équité, l'indemnisation du fermier sortant, pour la plus-value qu'il a créée, doit être réalisée juridiquement.

Comment la jurisprudence a-t-elle accueilli les prétentions des fermiers à cette indemnité ?

Quels principes juridiques fondent et mesurent le droit du fermier ? Quelle est l'application en ce

(1) Cf. Y. LE FEBVRE : « La Question Agraire », 1^{re} Edit. p. 11 (Morlaix 1906).

XIII

*domaine de la notion féconde de l'enrichissement
sans cause ?*

*Quels sont et que valent les travaux parlemen-
taires accomplis à ce sujet ?*

*Répondre complètement à ces trois questions
c'est embrasser le problème tout entier.*



CHAPITRE PREMIER

La Jurisprudence

Après avoir facilité par des considérations historiques et générales l'intelligence même de la jurisprudence, nous procéderons à une minutieuse analyse des espèces et des décisions, Il ne faut pas, en effet, craindre d'entrer dans les détails et les contingences si l'on veut préciser le sens et la portée des arrêts, en dégager tout ce qu'ils contiennent, mais ne pas leur faire dire ce qu'ils n'ont pas dit en réalité. Lorsque nous aurons patiemment disséqué les solutions jurisprudentielles intervenues en ce qui concerne : 1° les rapports du fermier sortant et du bailleur; 2° les rapports du sous-fermier et du bailleur; 3° les rapports du fermier sortant et du fermier entrant, nous pourrons prendre une vue d'ensemble exacte de cette jurisprudence.

SECTION I

Considérations historiques et générales

A une époque où la plupart des preneurs de terres en étaient possesseurs à titre perpétuel, ceux-ci pouvaient bâtir à leur gré, sans qu'un conflit s'élevât entre eux et le propriétaire. Les engrais industriels étaient encore inconnus. La question des améliorations culturales se trouvait réduite à une expression très simple. Seules pouvaient être envisagées les constructions ou plantations.

Le monde des agriculteurs et des juristes fut, alors, dominé par l'opposition en la matière des idées de DOMAT et de POTHIER.

Pour DOMAT, si le fermier a fait des améliorations dont le contrat de bail ne tient pas compte, par exemple s'il a planté une vigne ou un verger, s'il a fait des dépenses qui ont augmenté le revenu de la ferme, il doit être récompensé de ses travaux et dépenses suivant les règles édictées en l'article 17 de la section 10 du contrat de vente.

« Dans l'estimation des dépenses faites par l'acquéreur d'un héritage pour l'améliorer, dit cet article 17, il faut compenser avec ces dépenses les fruits provenus de l'amélioration et qui auront

augmenté les revenus de cet héritage. De sorte que si les jouissances de ces fruits acquittent le principal et les intérêts des avances faites pour améliorer, il n'en sera point dû de remboursement, car il suffira à l'acheteur qu'il ne perde rien. Et si les jouissances sont moindres, il recouvrera le surplus de ces avances en principal et intérêts; car il ne doit rien perdre; mais si les jouissances excèdent ce qui pourrait lui être dû de remboursement, il en profitera. » (1)

DOMAT traite donc le fermier sortant de la même manière que l'acquéreur évincé.

POTHIER a défendu une doctrine contraire et a refusé au fermier sortant toute indemnité sous prétexte que celui-ci n'a jamais que le droit d'enlever les améliorations qu'il peut retirer sans dégradation. Si l'amélioration est susceptible d'enlèvement (constructions et plantations), le fermier a seulement le droit de l'enlever, si faire se peut sans dégradation pour l'immeuble, et les frais sont à sa charge. Si l'enlèvement ne peut se faire sans détérioration, si l'amélioration fait corps avec l'immeuble, elle reste la propriété du bailleur, sans

(1) DOMAT : Commentaire des lois civiles. Louage. Section 5, § 3.

aucune indemnité pour le preneur, quelle que soit l'importance du bénéfice qui peut en résulter.

L'opinion de POTHIER, dans le sens de laquelle s'était prononcée la jurisprudence de la fin du XVIII^e siècle, fut également suivie par les premiers commentateurs du Code Civil. Non seulement celui-ci était muet sur la question, mais les travaux préparatoires ne révélaient pas la moindre préoccupation de ses rédacteurs à ce sujet. Le rôle des interprètes se borna à choisir entre la conception de DOMAT et celle de POTHIER. Cette dernière l'emporta. Pour TOULLIER (1) et pour TROPLONG (2) le preneur n'a qu'un droit : celui d'enlever l'amélioration, si l'enlèvement est possible. AUBRY et RAU, assimilant la situation du preneur à celle du possesseur évincé, admettent l'application de l'article 555 du Code Civil. Cependant, pour DEMOLOMBE (3), si l'amélioration n'est pas susceptible d'enlèvement, l'article 555 ne saurait être invoqué. L'auteur cherche alors dans les situations juridiques prévues par le Code, celle qui présente le plus d'analogie avec celle de possesseur évincé.

(1) Tome 3, p. 83, N° 130.

(2) Louage, tome 2, p. 168, N° 155.

(3) IX, N° 693.

Il trouve cette situation dans le quasi-contrat de gestion d'affaires et demande en conséquence que le possesseur évincé recouvre ses impenses jusqu'à concurrence de la plus-value existante encore lors du délaissement.

La jurisprudence eut à connaître, dans trois séries d'hypothèses, des difficultés nées entre bailleurs et fermiers au sujet des impenses faites par ces derniers.

1° Les dépenses ont le caractère de dépenses nécessaires :

Il fut admis que le locataire pouvait, à la fin du bail, en réclamer le paiement pour la totalité (1).

2° Il s'agit de constructions :

Si elles ont un caractère de dépenses utiles et si ces améliorations ne sont pas susceptibles d'enlèvement, on peut dire d'abord que le propriétaire les acquiert par accession. Certains auteurs, toutefois, ont admis que le locataire, à la fin du bail, devait être traité comme un possesseur de bonne foi et lui ont appliqué la disposition finale de l'article 555 du Code Civil (2). Il y a quelque paradoxe

(1) Douai, 23 Mars 1842. S. 1842-2-482.

(2) Duranton XVII, N° 219, Baudry et Wahl : I, N° 613, v. Deloffre : Indemnité de plus-value au fermier sortant. Thèse Paris 1897.

à considérer comme de bonne foi un locataire ou fermier qui sait n'être pas propriétaire. Aussi, la doctrine et la jurisprudence ont-elles fait application au fermier de la partie de l'article 555 concernant le possesseur de mauvaise foi. Le propriétaire pourra exiger l'enlèvement des constructions et plantations, ou, au contraire, indemniser le locataire de toute sa dépense (1).

3° Il s'agit d'améliorations non susceptibles d'enlèvement, mais autres que des constructions : le fermier a creusé un puits, établi une citerne, un drainage, ou encore fait des marnages, des fumures, etc...

(1) Cass. Civ. 3 Janvier 1849, D. 49-1-27 et sur renvoi Orléans 20 Avril 1849, D. 50-2-1. — Cass. Req. 22 Novembre 1864, D. 65-1-110. — Cass. Req. 7 Janvier 1870, D. 70. I. 293. — Cass. Req. 8 Mai 1877, D. 77. I. 308. — Cass. Req. 22 Janvier 1894, D. 94. I. 160. — Cass. Req. 1^{er} Août 1899, D. 1900. I. 350.

Demolombe IX, 693. — Aubry et Rau II § 204, note 22 et V § 465 note 6. — Guillemard Louage I N° 296. — Baudry et Wahl I N° 666. — Wahl note au Sirey 1894. I. 241. — Colin et Capitan II p. 537. — Planiol II N° 1698.

Certains auteurs ont prétendu que toute la question devait être placée sur le terrain contractuel et que le propriétaire ne pouvait enlever les constructions qu'en s'entendant avec le locataire : Laurent XXV N° 178-179 VI N° 275. — Guénou : Droit du locataire sur les constructions. Thèse. Paris. 1892. p. 163.

Les améliorations de cet ordre peuvent être *foncières* ou *culturelles*. Pour les premières, les tribunaux ont rattaché la question à l'article 555 et à la possession de bonne ou de mauvaise foi. La Cour de Cassation, dans un arrêt du 22 Août 1865, a déclaré que le possesseur évincé, même de mauvaise foi, qui a fait des améliorations, a droit à une indemnité de plus-value. (1)

Le tribunal de la Seine, le 3 Mars 1893, a assimilé un preneur à un possesseur de bonne foi. (2)

Quant aux améliorations d'ordre cultural, elles apparurent dans la seconde moitié du XIX^e siècle, lorsque, sous l'action prépondérante des engrais industriels, l'agriculture se transforma. C'est alors que commencèrent les campagnes pour l'attribution d'une indemnité de plus-value au fermier sortant. C'est alors aussi que des litiges de cette sorte furent portés devant les tribunaux. Ceux-ci se montrèrent hostiles aux fermiers.

Il n'a jamais été contesté qu'une stipulation

(1) S. 1866. I. 153. D. 1865. I. 359.

(2) Loi 14 Juin 1893.

V. GAZAGNAIRE : Amélioration de la chose louée. Thèse. Paris 1899.

MABILLE DE POCHEVILLE : Indemnité de plus-value au fermier sortant. Thèse. Lille 1900.

spéciale du bail pouvait mettre à la charge du bailleur l'obligation de payer au fermier sortant une indemnité pour la plus-value apportée au fonds par les engrais, amendements et procédés de culture. Mais une pareille stipulation n'est guère dictée par la psychologie habituelle des bailleurs de terre. Et, si l'on posait en règle que le fermier sortant n'a droit, sauf stipulation contraire, à aucune indemnité de plus-value, on serait amené à interpréter restrictivement les stipulations dont il s'agit. C'est une telle interprétation restrictive que nous pourrions noter dans les arrêts de la Cour de Douai du 10 Décembre 1902 et du 20 Mai 1903, analysés plus loin.

A défaut de convention, l'usage local, sous l'empire duquel le bail a été conclu, suffit-il pour obliger le bailleur à indemniser le fermier sortant de la plus-value ?

LAURENT s'est prononcé pour l'affirmative à l'appui de laquelle il a cité un arrêt de la Cour de Gand du 13 Juillet 1833 (Pasicrisie belge, 1834. 2. 185).

« Le droit strict, dit LAURENT (1), reçoit une

(1) Principes de Droit Civil. Tome 25, N° 453.

modification quand les usages sont contraires. Et il est d'usage constant, dans les Flandres, que le fermier sortant peut exiger une indemnité pour les labours, engrais et semences destinés à produire des fruits qui ne seront récoltés qu'après l'expiration du bail. La Cour de Gand, qui constate l'usage, ajoute qu'il est introduit dans l'intérêt bien entendu du bailleur, et qu'il est d'ailleurs basé sur le principe d'équité d'après lequel personne ne peut s'enrichir aux dépens d'autrui. Dans l'espèce, on objectait que le fermier ne prouvait pas qu'à son entrée en jouissance il avait payé cette même indemnité. La Cour répond que ce qui s'est passé entre les fermiers sortant et entrant est étranger au propriétaire : les motifs d'intérêt et d'équité n'en existent pas moins en faveur du fermier. Par eux-mêmes ces motifs ne suffisaient point; mais l'usage qui s'est établi tient lieu de convention, en ce sens que les conventions obligent non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que l'équité et l'usage donnent à l'obligation d'après sa nature (Code Civil, art. 1135). Malgré la force juridique de ces considérations, la jurisprudence française a décidé qu'il ne doit pas être tenu compte des usages locaux invoqués par un fermier, et que ces usages sont

impuissants à fonder le droit du fermier à une indemnité. (1)

Une hostilité aux fermiers, qui va jusqu'à faire table rase des usages locaux, se présente bien avec les allures d'une hostilité de principe. Quels sont les motifs juridiques de cette hostilité ? Dans quelle mesure, au contraire, les décisions de jurisprudence s'expliquent-elles par la simple considération des faits de la cause ? Ne peut-on pas, enfin, saisir dans la jurisprudence récente une nouvelle orientation plus favorable aux fermiers sortants ?

Examinons donc, en cette matière des améliorations culturales, qui sont de beaucoup les plus intéressantes :

1° Les rapports du fermier sortant avec le bailleur.

2° Les rapports du sous-fermier avec ce bailleur.

3° Les rapports du fermier sortant et du fermier entrant.

(1) Douai, 10 Décembre 1902. Sirey 1904. 2. 69.

SECTION II

Rapports du fermier sortant et du bailleur

Un arrêt de la Cour de Douai du 31 Août 1877 a décidé que le fermier sortant n'a droit à aucune indemnité pour marnage des terres, lorsqu'il n'a fait que se conformer aux usages du pays et aux nécessités d'une bonne culture. La Cour s'exprime dans les termes suivants :

« Attendu qu'il résulte des divers documents du procès, qu'il est d'usage constant dans la commune d'Arnèke, de répandre de la marne sur les terres à labour, qu'en égard à la nature du terrain la marne est indispensable pour la culture et pour la production du sol; — attendu que tout preneur est tenu d'user de la terre louée en bon père de famille et suivant la destination qui lui a été donnée par le bail ou suivant celle présumée d'après les circonstances; — attendu qu'en répandant de la marne sur les terres à labour par elles tenues du bail de la demoiselle Vankempen, la dame Galamé n'a fait que remplir une des obligations essentielles lui incombant en vertu des dispositions des articles 1728 et 1766 du Code civil; — attendu qu'en l'absence de toute constatation contradictoire au

moment de la location, la dame Galamé est présumée avoir eu les terres en bon état de culture; qu'elle doit, dès lors, les rendre en bon état; — attendu que les conditions de marnage dans lesquelles se trouvent les terres remises à la veuve Galamé sont celles d'une culture ordinaire; qu'à tort les premiers juges ont donc accordé à la dame Galamé une indemnité de 1.913 francs pour marne répandue sur les terres de la demoiselle Vankempen, y compris frais de transport et de main-d'œuvre; — Pour ces motifs etc... » (1).

Ainsi donc, il y a des terrains qu'il est nécessaire de marner pour la culture et la production du sol. Alors, le fermier, quand il marne, se conforme simplement aux nécessités de la culture et à l'usage du pays. Il use de la chose louée en bon père de famille et suivant la destination donnée par le bail ou celle présumée d'après les circonstances. Remplissant une des obligations qui lui incombent, il ne saurait, à la fin du bail, prétendre de ce chef à aucune indemnité, alors du moins que les conditions de marnage dans lesquelles se trouvent alors les terres sont celles d'une culture ordinaire.

(1) Sirey 1878. 2. 151.

L'arrêt de 1877 ne refuse donc pas, en principe, et d'une manière absolue, l'indemnité de plus-value au fermier sortant; il la refuse seulement dans le cas où les dépenses et travaux de culture rentrent dans l'exploitation normale. Il est permis d'en déduire, a contrario, que le fermier aurait droit à une indemnité s'il s'agissait de dépenses et de travaux ne rentrant pas dans l'exploitation normale, pourvu, bien entendu, que la valeur du fonds ait été augmentée.

C'est une considération de texte; celle de l'article 1778 du Code civil, qui paraît avoir surtout impressionné la Cour de Douai le 20 Mai 1903 (1).

« Attendu que l'expert, en fixant à 905 francs la somme que le *propriétaire B.* devrait payer à Delos, son locataire sortant, à raison des engrais et fumures laissés sur 1 hectare 77 ares 20 centiares loués 362 francs, et les premiers juges, en entérinant d'aussi exorbitantes prétentions, ont méconnu l'interprétation exacte à donner à l'article 1778 du Code civil et aux conventions des parties ; — attendu que ni la loi actuelle, ni la convention ne permettent d'attribuer au fermier sortant la plus-value qu'il a pu procurer au fonds par des amen-

(1) Sirey 1904. 2. 70.

dements, fumures et travaux généralement quelconques de culture; que c'est en procédant de ce système, qui n'est pas juridique, et que les parties n'ont certes pas envisagé dans la clause litigieuse, que l'expert, et après lui les premiers juges, ont attribué à Delos une plus-value de fertilité acquise par le sol depuis son occupation par des amendements et des engrais que l'on va même rechercher jusqu'à l'année 1895, que, s'il convient d'encourager les fermiers à bien cultiver, même durant les dernières années de leur exploitation, on ne saurait mettre à la charge des propriétaires des indemnités qui pourraient être supérieures à la valeur du fonds; que la convention porte qu'à l'expiration du bail, les preneurs auront droit aux fumiers et engrais qui pourront se trouver alors sur lesdits lieux; que Delos a donc droit uniquement à la partie non utilisée le 1^{er} Octobre 1900, des engrais apportés et répandus par lui sur la terre louée; — attendu qu'il est bien manifeste qu'en une pareille matière une appréciation mathématique est impossible; que la Cour puisse dans les divers travaux qui lui ont été soumis, des éléments de nature à former sa conviction; qu'en faisant état de la valeur des engrais enfouis dans les dernières années de l'occupation, de leur durée ordinaire, de la

nature des récoltes plus ou moins épuisantes faites par Delos, il convient de fixer à 100 francs par hectare la valeur des fumiers qui restaient sur le sol au 1^{er} Octobre 1900, date de l'expiration du bail. — Par ces motifs, réformant, dit que Delos n'a point droit à la plus-value de fertilité acquise par les terres louées ; dit que Delos a seulement droit à la valeur des fumiers et engrais non utilisés qui se trouvent sur les terres louées à l'expiration du bail, fixe cette valeur à 100 francs l'hectare, etc... »

La Cour ne précise pas l'argument qu'elle tire, contre la décision des premiers juges, de l'article 1778, base juridique de son arrêt. Mais il est facile de pénétrer sa pensée. Le fermier sortant, aux termes de ce texte, doit laisser les engrais de l'année, s'il les a reçus lors de son entrée en jouissance ; et, dans le cas où il ne les aurait pas reçus en entrant, le bailleur peut néanmoins les retenir, à la charge d'en payer l'estimation. On raisonne de la manière suivante : c'est dans le cas seulement où le fermier sortant n'a pas reçu, lors de son entrée en jouissance, les engrais de la dernière année, qu'il a le droit d'en réclamer l'estimation, lors de sa sortie de jouissance. Il en résulte que le fermier sortant ne peut réclamer aucune indem-

nité du bailleur à raison de la plus-value donnée au fond (1). C'est une argumentation abusive qui suppose que le législateur de 1804 a prétendu régler, dans l'article 1778, toutes les relations de droit possibles entre le fermier sortant et le propriétaire ; or, telle n'a certainement pas été la volonté des auteurs du Code civil, puisqu'ils ne connaissaient pas et ne pouvaient pas connaître la question, alors inexistante, de la plus-value culturale. L'article 1134 et l'article 1135 formulent un principe beaucoup plus général que celui de l'article 1778 lorsqu'ils disposent que les conventions doivent être exécutées de bonne foi et qu'elles obligent, non seulement à ce qui y est exprimé, mais encore à toutes les suites que leur donne l'équité. Est-ce exécuter de bonne foi un bail que s'enrichir aux dépens du fermier, de la plus-value engendrée par ce fermier ? Est-ce donner au contrat les suites que réclame l'équité ?

(1) V. En ce sens : Laurent. Tome 25 N° 453. — Guillemaud Louage N°s 555 et 605. — Baudry-La Canticnerie et Wahl Louage. Tome I, N°s 614 et 944. — Lerebourg-Pigeonnière, Revue trimestrielle de Droit Civil 1903, p. 725.

SECTION III

Rapport du sous-fermier et du bailleur

C'est à propos de ces rapports que le problème s'est élargi juridiquement en se transportant dans la sphère de la théorie de l'enrichissement sans cause.

Un fermier a sous-loué, en usant d'une clause de son contrat, l'immeuble affermé. Il avait auparavant mal administré et avait diminué par des détériorations la valeur de l'immeuble. Le sous-fermier, à l'inverse, a procédé à des travaux utiles, qui, s'ils n'ont pas fait disparaître entièrement la moins-value résultant des détériorations, en ont réduit sensiblement l'importance. Le sous-fermier a-t-il le droit de demander au propriétaire de lui tenir compte de l'enrichissement dont il a profité du fait de ses travaux personnels ?

La question a été soumise en 1907 à la Cour de Nîmes et en 1908 à la Cour de Cassation. M. de Roussel avait affermé son domaine de Saint-Laurent-d'Aigouze (Gard) à son gendre, M. Gueydon, moyennant un prix de 20.000 francs. Usant d'une faculté réservée par le bail, M. Gueydon a sous-loué une partie du domaine à M. Boyer. Des difficultés

étant survenues entre le fermier principal et le sous-fermier, celui-ci a provoqué, par voie de référé, la nomination de trois experts, chargés de vérifier sa gestion et sa comptabilité et de rechercher la valeur des impenses qu'il avait faites sur la propriété. Un jugement ultérieur du Tribunal civil de Nîmes, du 24 Novembre 1904, a prononcé la résiliation de la sous-location de Gueydon à Boyer, ce jugement a été déclaré commun à de Roussel, par décision nouvelle du Tribunal civil de Nîmes, du 3 Février 1905, qui, en même temps, a précisé la mission des experts, en décidant que « de Roussel sera appelé à vérifier et contrôler le rapport des experts qui auront spécialement à s'expliquer sur le chef relatif aux impenses et travaux exécutés par le sieur Boyer sur la propriété ». Ce jugement a été confirmé par un arrêt de la Cour de Nîmes, du 26 Juillet 1905. Entre temps, de Roussel avait obtenu contre son locataire principal, Gueydon, un jugement du Tribunal civil de Nîmes, du 24 Décembre 1904, constatant que celui-ci devait 60.000 francs pour semestres de location arriérés et prononçant la résiliation du bail aux torts et griefs de Gueydon. Après le dépôt du rapport des experts, les parties étant revenues devant le Tribunal pour le règlement de leurs comptes respectifs, Boyer

a émis notamment la prétention, fondée sur le principe de l'action *de in rem verso*, de se faire rembourser par de Roussel la somme de 38.800 fr., montant des améliorations apportées au domaine par ses impenses et travaux, d'après l'évaluation des experts. Il a invoqué, en outre, la chose jugée résultant de l'arrêt interlocutoire du 26 Juillet 1905, comme ayant reconnu à son profit le principe de ce droit à remboursement. Mais ses conclusions ont été rejetées par jugement du Tribunal civil de Nîmes, du 11 Janvier 1907, puis par arrêt de la Cour de Nîmes du 2 Juillet 1907. Cette dernière décision réformant partiellement le jugement de première instance, a toutefois reconnu que, si Boyer ne pouvait réclamer la somme de 38.000 francs à de Roussel, il devait du moins être crédité de cette somme dans son compte avec Gueydon. Les motifs de l'arrêt sur la question des impenses et de l'exercice de l'action *de in rem verso* contre de Roussel étaient ainsi conçus :

« Attendu que Boyer demande directement à de Roussel, propriétaire du domaine, le montant des améliorations qu'il a effectuées sur ce domaine ; — attendu que de Roussel soutient avec raison qu'il ne saurait être tenu qu'en vertu de l'action *de in rem verso*, laquelle demeure inapplicable tant que

Gueydon, son fermier principal, lui devra la somme de 60.000 fr.; — attendu que, quelles que soient les complaisances que de Roussel paraît avoir eues à l'égard de son gendre, Boyer s'est trouvé hors d'état d'établir qu'un concert frauduleux ait existé entre ces deux parties, et que la créance de 60.000 francs, invoquée par de Roussel, soit une créance simulée et fictive; — attendu, au surplus, et en fait, qu'il ressort nettement d'un passage du rapport des experts que le domaine a été grandement amélioré par Boyer durant ses deux années d'exploitation, mais qu'il faut encore deux années de bons soins pour que ce vignoble reprenne son ancienne prospérité; qu'il est, dès lors, certain que les améliorations de Boyer n'ont pas complètement effacé les détériorations subies par le domaine du fait de Gueydon. Par ces motifs etc... (1) »

Le pourvoi formé contre cette décision fut rejeté par un arrêt de la Chambre des Requêtes, du 23 Novembre 1908 (2). Il résulte de ce dernier

(1) Sirey 1910. I. 428. Dalloz 1912. I. 217.

(2) Sirey 1910. I. 429 note Naquet. Dalloz 1912. I. 217 note Ripert. — Charmont : *Revue critique* 1911, p. 326. — Renard : *Conditions de l'application de l'action d'enrichissement sans cause. Revue trimestrielle Droit Civil* 1920. p. 249.

arrêt que l'action *de in rem verso*, intentée contre le propriétaire du domaine par le sous-fermier qui a effectué des travaux et des impenses ayant apporté une plus-value au domaine, est à bon droit repoussée, lorsque les juges du fond appelés à régler les comptes respectifs entre le propriétaire, le fermier principal et le sous-fermier, après avoir porté à l'actif du sous-fermier, dans son compte avec le fermier principal, le montant des impenses, et constaté, d'une part, que le fermier principal devait au propriétaire, à raison du bail, une somme supérieure, et, d'autre part, que les améliorations du sous-fermier n'avaient pas effacé les détériorations subies par le domaine du fait du fermier principal.

La Chambre des Requêtes décide, en outre, qu'en statuant ainsi les juges du fond ne méconnaissent pas l'autorité de la chose jugée résultant d'un arrêt interlocutoire ordonnant une expertise, lequel arrêt, en décidant que le propriétaire serait appelé à vérifier et contrôler le rapport des experts, qui auraient spécialement à s'expliquer sur le chef relatif aux impenses et travaux exécutés sur le domaine par le sous-fermier, ajoutait que les constatations et conclusions du rapport des experts intéressaient le propriétaire, en ce sens que, si les tra-

vaux et impenses effectués par le sous-fermier avaient apporté une plus-value, celui-ci pourrait, le cas échéant, en être tenu au moins par l'action *de in rem verso*. Dans cette partie de son arrêt, la Chambre des Requêtes applique simplement le principe que le juge n'est pas lié par l'interlocutoire qu'il a rendu (1), principe dont l'application ne peut offrir de difficulté, lorsque la décision interlocutoire, loin de trancher définitivement le point litigieux a, au contraire, réservé la solution à intervenir. Tel était le cas dans l'espèce, ainsi qu'il résultait des termes de l'arrêt interlocutoire de la Cour de Nîmes qui, loin de reconnaître d'ores et déjà le bien-fondé de l'action *de in rem verso*, déclarait que le propriétaire pourrait être tenu « le cas échéant ».

Mais c'est surtout la première partie de l'arrêt de la Chambre des Requêtes qui doit retenir notre attention. Le bail principal avait été résilié sur la demande du bailleur et les experts avaient déclaré celui-ci créancier d'une somme de 60.000 francs. Le sous-fermier prétendait obtenir du bailleur le montant de la plus-value qu'il avait procurée au

(1) Cas. 12 Juillet 1904. S. 1905. in. 258. — Cass. 19 Juillet 1905. S. 1908. in. 277.

fonds. Cette prétention ne pouvait s'appuyer sur le contrat de sous-location ; il est de principe, en effet, que la sous-location constitue une location nouvelle et que le sous-locataire n'a de rapports juridiques qu'avec le sous-bailleur et non avec le bailleur principal, à moins qu'il n'ait à se plaindre d'un fait personnel à ce dernier, auquel le sous-bailleur est resté étranger. Aussi, n'est-ce pas l'action *locati*, mais l'action *de in rem verso* que le sous-locataire mettait en œuvre. La demande était-elle justifiée en équité ?

« Il est à remarquer, dit M. Naquet (1), que le sous-preneur ne pouvait ignorer qu'il n'aurait aucun recours contre son bailleur direct, puisque les travaux fonciers ne devaient pas profiter à ce sous-bailleur, mais au propriétaire de l'immeuble. Il est donc à présumer qu'il avait effectué les travaux d'amélioration en pensant en retirer un profit personnel. Ce n'est pas à dire qu'on puisse trouver dans cette circonstance la preuve qu'il avait renoncé à tout recours contre le propriétaire, mais on peut, du moins, y trouver la preuve qu'il avait agi avec une rare imprudence, en se découvrant ainsi, au

(1) Note sur l'arrêt de la Chambre des Requêtes du 23 Novembre 1908. Sirey 1910. I. 428.

lieu de se concerter au préalable avec le bailleur principal. Il est à remarquer également que celui-ci restait créancier de son fermier, défalcation faite des avantages procurés par les améliorations et qu'en accordant l'action *de in rem verso* contre lui, on l'aurait privé du droit d'opposer en compensation sa créance contre son preneur. Le sous-fermier avait dû prévoir que le propriétaire lui objecterait qu'avant de le poursuivre pour des réparations qu'il n'aurait probablement pas faites lui-même, il aurait dû se demander si, tout compte fait, la reprise de sa terre laisserait vraiment un bénéfice au bailleur, ou s'il ne serait pas plutôt en perte en raison des fermages arriérés et des détériorations persistantes. En définitive, le bailleur reçoit, sous une forme ou sous une autre, ce qui lui est dû et il n'a pas à s'inquiéter de savoir d'où lui vient le paiement qui lui est fait. D'une manière générale, un tiers peut payer à la décharge du débiteur et le créancier ne saurait être recherché plus tard si, son débiteur étant insolvable, le soldeur ne peut exercer contre lui un recours effectif. Pourquoi le bailleur, créancier de son fermier, serait-il moins bien traité ? »

Si l'on accepte les observations de M. Naquet, il faut reconnaître que la Chambre des Requêtes,

dans son arrêt du 23 Novembre 1910, a fait une exacte application du principe d'équité suivant lequel une personne ne doit pas être privée des moyens et exceptions qu'elle pourrait faire valoir vis-à-vis de son créancier direct.

M. Naquet estime d'ailleurs que l'arrêt du 23 Novembre 1908 se concilie mal avec un arrêt de la Cour de Cassation du 15 Juin 1892, qui a accordé à un marchand d'engrais le droit d'agir *de in rem verso* contre le bailleur, alors qu'il avait traité avec le fermier, et encore que le bailleur fut créancier de son fermier pour une somme supérieure au montant des engrais (1). On a dit qu'il s'agissait là d'un arrêt d'espèce s'expliquant par le fait que le prix des engrais devait, aux termes du bail, être supporté par le bailleur, tandis qu'il avait été mis indirectement à la charge du fermier dans le compte de sortie. Au point de vue de M. Naquet, cette explication n'était pas concluante, car si le fermier pouvait être considéré comme le créancier du bailleur pour le prix des engrais, il n'en résultait pas que l'on dût donner au vendeur de ces engrais le droit d'agir directement contre le bail-

(1) D. 1892. I. 596. S. 1893. I. 281.

leur et enlever à celui-ci le moyen de compensation qu'il aurait pu opposer à son fermier.

L'arrêt du 23 Novembre 1908 et sa comparaison avec l'arrêt du 15 Juin 1892, nous paraissent avoir fait l'objet de vues plus larges et plus pénétrantes de la part de M. Ripert.

« Le sous-fermier, écrivait-il (1), prétendait agir contre le propriétaire ; il fallait donc apprécier s'il y avait eu enrichissement du propriétaire. Or, en fait, le propriétaire, reprenant son immeuble, ne le trouvait nullement amélioré ; il avait en effet subi, de la part du fermier principal, des détériorations qui n'étaient point complètement effacées par les améliorations du sous-fermier. La Cour de Cassation a relevé, pour refuser l'action, cette absence d'enrichissement du défendeur. Le motif donné peut prêter à critique. Il soulève, en effet, une question très délicate : A quel moment exact faut-il évaluer le patrimoine du défendeur pour apprécier l'enrichissement qui lui a été procuré ? Il paraît assez logique d'évaluer le patrimoine avant et après l'acte du demandeur ; la différence fera ressortir l'enrichissement. Or, dans l'espèce, au moment où le sous-fermier avait effectué les

(1) Note au Dalloz 1912. I. 217.

améliorations, la propriété était déjà détériorée. Il semble donc difficile de ne pas reconnaître, contrairement au motif donné, qu'il y a eu enrichissement. »

Envisageant la démonstration d'un lien de causalité entre l'enrichissement du défendeur et le fait personnel ou le sacrifice du demandeur, M. Ripert ajoute : « Cette preuve est très facile à faire lorsque la nature même du sacrifice consenti indique sa destination. Lorsqu'un fermier améliore la terre louée, il est incontestable que l'enrichissement profite au propriétaire du terrain. Aussi faut-il accorder à ce fermier l'action *de in rem verso* contre le propriétaire. La solution est beaucoup plus délicate dans l'hypothèse d'une sous-location. Ne peut-on pas dire, en effet, que le sous-fermier enrichit bien le fermier, tenu d'une indemnité pour améliorations, mais n'enrichit nullement le propriétaire. Le propriétaire ne profite qu'indirectement de la plus-value ; il n'en profite que s'il se heurte à l'insolvabilité du fermier. Le rapport de causalité n'est donc pas établi ; le sous-locataire a enrichi le fermier qu'il a déchargé d'une partie de son obligation, mais non le propriétaire, qui, de toute façon, devait être indemnisé. L'arrêt rapporté (du 23 Novembre 1908), bien que peu

explicite, paraît avoir été impressionné par cette considération. »

Mais cet arrêt affirme que, même si le propriétaire avait été enrichi directement par le fait du sous-fermier, il aurait le droit de conserver la plus-value procurée à sa propriété parce qu'il était créancier du fermier des fermages non payés pour une somme supérieure au montant des impenses faites.

« C'est qu'en effet, continue sur ce point M. Ripert, la personne enrichie peut avoir le droit, dans certains cas, de refuser la restitution des impenses faites. L'expression traditionnelle enrichissement sans cause indique cette condition négative dans l'exercice de l'action *de in rem verso*; mais l'emploi du mot cause n'est pas heureux; car le sens juridique de cette expression reste assez vague en Droit français et cette notion doit, en tout cas, être réservée aux obligations contractuelles. Il vaudrait mieux dire *enrichissement sans droit*. Ainsi, la personne enrichie peut opposer au demandeur un contrat qui lui donnerait le droit de conserver l'enrichissement ou une créance qui lui permettrait de réclamer la compensation. Le propriétaire peut donc, sans aucun doute, opposer au fermier qui lui réclame une indemnité de plus-

value la créance des fermages échus. Mais, et c'est la vraie difficulté, peut-il encore invoquer son droit lorsque la personne qui l'a enrichie n'est pas son débiteur ? Le droit de conserver l'enrichissement est-il opposable à tous, et spécialement, le propriétaire peut-il opposer sa créance de fermage à un sous-fermier ou à un fournisseur qui, personnellement, ne lui doivent rien ? Dans son arrêt du 15 Juin 1892, la Cour de Cassation semblait admettre que le droit du propriétaire était imposable au fournisseur d'engrais, mais cet arrêt peut s'expliquer par les circonstances particulières à la cause : le propriétaire n'avait aucun droit à la récolte qui constituait l'enrichissement, elle lui avait été attribuée à titre de dation en paiement, déduction faite du prix des engrais. Lorsque la question a été nettement posée, la Cour de Cassation, par arrêt du 18 Octobre 1898 (D. 99. I. 105.) a décidé que le propriétaire percevant la récolte ou le fermage dû en vertu du bail à métayage ou à ferme ne pouvait être considéré comme étant enrichi sans cause aux dépens des ouvriers qui avaient travaillé à la récolte. C'est la même décision qu'elle donne dans l'espèce actuelle (celle de l'arrêt du 23 Novembre 1908), bien que l'hypothèse soit un peu différente. Le droit de créance du propriétaire est oppo-

sable aux tiers comme il le serait au débiteur lui-même. Il ne faut pas voir dans cette opposabilité absolue du droit, une exception au principe de l'effet relatif des contrats, mais tout simplement la conséquence d'une situation de fait créée par le contrat. Si le propriétaire est créancier pour une somme supérieure au montant de la plus-value qui lui est procurée, on ne peut plus dire qu'il ait été enrichi. Mais, pour qu'il en soit ainsi, il faut que l'enrichissement et la créance naissent du même fait ; qu'il y ait en quelque sorte, *debitum cum re junctum*. Il en était ainsi dans l'espèce : c'est parce qu'il avait loué sa propriété à un fermier que le propriétaire était créancier des fermages et c'est parce qu'elle avait été améliorée pendant la durée du bail qu'il se trouvait débiteur. En fin de compte, il n'était nullement enrichi. Il ne faut pas en réalité interpréter l'arrêt rapporté comme une condamnation du principe de l'enrichissement sans cause. Il n'y avait pas lieu dans l'espèce d'accorder l'action *de in rem verso*. Peut-être, dans l'intérêt d'une théorie en voie d'élaboration, la Cour de Cassation aurait-elle dû préciser les motifs qui ne devaient pas la faire admettre. »

M. Ripert est donc d'accord avec M. Naquet pour approuver l'arrêt du 23 Novembre 1908. Mais,

sans qu'il y ait entre les deux arrêtistes une opposition d'idées, M. Ripert se livre à une critique plus étendue et à une justification plus profonde.

Retenons surtout la portée précise de cet arrêt du 23 Novembre 1908. Ce qui a fait principalement écarter l'action du sous-fermier, c'est que, par suite des circonstances, la créance de fermages étant supérieure à la plus-value, le propriétaire ne se trouvait pas enrichi. Il n'est pas interdit de penser que la Cour de Cassation eut accueilli la demande du sous-fermier s'il y avait eu enrichissement du propriétaire.

SECTION IV

Rapports du fermier sortant et du fermier entrant

C'est encore l'argument de l'article 1778 en même temps que l'examen des circonstances de l'espèce, qui fait écarter par la Cour de Douai, le 10 Décembre 1902, la demande d'indemnité formée par un fermier sortant contre un fermier entrant.

Aux termes d'un bail de ferme consenti par la veuve Sauvage à Dutilleul, et ayant pris fin le 1^{er} Octobre 1900, celui-ci avait droit, à sa sortie d'oc-

cupation, aux graisses, fumures et amendices qui se trouvaient alors sur les terres louées et la valeur devait lui en être payée par le *nouvel occupant* sur le prix de l'estimation faite par deux ou trois experts à nommer d'un commun accord, frais de l'expertise à la charge du preneur. En exécution de cette clause, Dutilleul et son successeur, Plaidau, petit-fils de la veuve Sauvage, désignèrent comme experts Bouduel et Laden qui fixèrent à 8.829 francs l'indemnité due au fermier *sortant* par le fermier *entrant*. Ce dernier ayant déclaré la veille de l'expertise, ne plus y consentir, et n'y ayant pas assisté, Dutilleul l'assigna devant le Tribunal civil de Lille. Un jugement du 27 Novembre 1900 nomma trois experts, Jouveniaux, Devraigne et Delesalle, qui furent, par ordonnances, remplacés par Becquart, Ghislain et Bouteville, lesquels fixèrent l'indemnité à la somme de 8.954 francs. Leur rapport étant muet sur les causes de leur évaluation, un jugement du 22 Avril 1901 ordonna une nouvelle expertise et désigna pour y procéder Dubernard qui fut ultérieurement remplacé par Duclaux, professeur d'Agriculture, Lescœur, professeur de chimie agricole, et Potié, cultivateur. Le rapport de leur expertise, d'après l'avis de Duclaux et Potié, fixa à 8.966 francs l'indemnité due par

Plaideau, tandis que Lescœur l'évaluait seulement à 2.431 francs. Dutilleul réclama à son successeur le paiement de la première de ces sommes, plus une autre somme de 891 francs pour diverses fournitures. Le défendeur offrit de payer cette dernière plus celle de 2.341 francs.

Le point à trancher par le Tribunal était donc de savoir lequel des deux chiffres proposés par les experts devait être alloué au demandeur. Le 21 Juillet 1902, le Tribunal civil de Lille rendit sa décision (1).

« Attendu que l'écart existant entre ces chiffres provient moins du résultat des analyses chimiques auxquelles il a été procédé et qui ne présentent entre elles que de légères différences, que de l'application qui en est faite, par Duclaux et Potié, d'une part, et Lescœur, d'autre part, aux exploitations agricoles en général et à celle dont il s'agit en particulier ; que la valeur scientifique de l'expertise échappe à l'appréciation du Tribunal et que la compétence technique des experts, ainsi que des diverses autorités que chacune des deux parties a invoquées à l'appui de sa thèse, est égale des deux côtés ; que la divergence de leurs systè-

(1) Sirey 1904. 2. 69.

mes, avec les conséquences pratiques qui en découlent, tient d'une façon générale à ce que Duclaux et Potié attribuent au fermier sortant la plus-value de fertilité acquise par le sol depuis qu'il est livré à la culture, tandis que Lescœur la restreint à la partie encore non utilisée, le 1^{er} Octobre 1900, des derniers engrais apportés par Dutilleul ; que les premiers s'inspirent de considérations historiques et surtout économiques quelque peu étrangères à leur mission, et se préoccupent de remédier aux inconvénients que peuvent présenter pour l'agriculture les baux de courte durée ; que l'expert dissident, au contraire, s'attache principalement à la durée de fertilisation des engrais et se sépare de ses collègues en ce qu'il n'admet pas que lesdits engrais s'accumulent en totalité dans le sol ; qu'il a procédé, dans ses recherches et pour limiter les risques d'erreur, suivant deux méthodes distinctes, destinées à se contrôler et à aboutir ainsi à deux chiffres sensiblement égaux, dont le plus élevé est de 2.431 francs ; —

« Attendu que s'il convient d'encourager les fermiers à cultiver, même durant les dernières années de leur exploitation, en leur allouant des indemnités de fumures auxquelles ils peuvent raisonnablement prétendre, cette considération ne

doit pas faire perdre de vue que les dispositions du Code civil et les conventions des parties doivent seules régir une pareille matière ; que, notamment, ainsi qu'il a déjà été jugé à diverses reprises, il ne doit pas être tenu compte des usages locaux, s'il en existe ; qu'une interprétation différente conduirait, dans certains cas, à une sorte d'expropriation de la terre au préjudice du bailleur, qui ne pourrait reprendre son fonds qu'en payant à l'occupant évincé une somme supérieure à sa valeur intrinsèque ; qu'en chargeant le sol des engrais nécessaires jusqu'à la fin de son exploitation, le fermier agit dans son propre intérêt et ne fait que remplir les obligations qui lui sont imposées, dans tous les cas, par l'article 1778 du Code civil et, dans l'espèce, par une clause formelle du bail ; que le prix des fermages doit être censé établi en tenant compte de ces règles ; que Dutilleul, notamment, ne saurait prétendre à une indemnité supérieure à la valeur des derniers engrais apportés par lui et non encore utilisés à la fin de sa jouissance, puisque Lescœur constate que les terres dont il s'agit sont à la limite inférieure de la fertilité en ce qui concerne la richesse fertilisante et qu'il n'existe de ce chef aucun excédent que l'on puisse considérer comme une réserve pour les récoltes futures :

qu'en tous cas, le désaccord existant entre les experts constitue un doute qui ne permet pas au demandeur d'affirmer qu'il a fourni la preuve du bien fondé de sa prétention. Par ces motifs : donne acte à Plaideau de ce qu'il offre de payer à Dutilleul : 1° la somme de 891 francs pour fournitures diverses; 2° celle de 2.431 francs pour indemnité d'engrais ; le condamne en tant que de besoin au paiement de ces sommes ; — déclare Dutilleul mal fondé dans le surplus de ses demandes, fins et conclusions... »

La Cour de Douai, par arrêt du 10 Décembre 1902, a confirmé ce jugement en adoptant les motifs des premiers juges.

Mais nous allons voir la même Cour de Douai saisie d'une difficulté entre fermier sortant et fermier entrant, admettre pour la première fois une demande d'indemnité de plus-value, et, grâce à une judicieuse utilisation des principes de l'enrichissement sans cause, imprimer au problème que nous agitions un important progrès..

Les consorts Deleu, locataires d'une pièce de terre labourable de 1 hectare, 24 ares, 28 centiares, sise au terroir de Lesquin, ont dû en abandonner la culture au cours du mois d'Octobre 1925, par suite de la résiliation de leur bail. Cette résiliation

résultait de l'aliénation de l'immeuble consentie par le bailleur à la demoiselle Cloche qui l'a alors louée aux consorts Herman pour 9 ans à partir du 1^{er} Octobre 1925.

Les consorts Deleu avaient, en 1924-1925, planté des betteraves dans la terre en question ; ils avaient mis des doses importantes d'engrais pour s'assurer pendant les deux années suivantes des récoltes de céréales sans avoir besoin d'y apporter d'amendements supplémentaires. Ils ont voulu se faire indemniser par les consorts Herman de la valeur des engrais dont ceux-ci devaient bénéficier.

Les consorts Deleu s'étaient d'abord adressés au nouveau propriétaire, Mademoiselle Cloche, et celle-ci les a renvoyés aux consorts Herman qui, d'après elle, devaient payer l'indemnité.

Il fut procédé à une expertise amiable à la suite de laquelle les consorts Herman offrirent en Décembre 1925 une indemnité de 3.300 francs. Mais, en Janvier 1926, ils rétractèrent leur offre sans dénier toutefois le principe même de l'indemnité.

Postérieurement, et au cours de l'année 1926, une nouvelle expertise amiable fut faite par Despret, géomètre à Lille ; les consorts Herman ne voulurent pas régler l'indemnité fixée. C'est alors que les consorts Deleu les ont assignés devant le

Tribunal départemental du Nord, section de Lille, qui, par jugement du 8 Mars 1927, a reconnu le bien-fondé de leur demande, mais a ordonné une expertise pour établir le montant de l'indemnité.

Les consorts Herman ont interjeté appel de cette décision. La Cour de Douai, par arrêt du 13 Mars 1928, confirma le jugement dans les termes suivants : (1)

« Attendu que les consorts Herman prétendent que le bail intervenu entre eux et la demoiselle Cloche ne contient aucune clause valant stipulation pour autrui et les obligeant à rembourser les engrais aux consorts Deleu ; que vainement ceux-ci voudraient baser leur action sur un prétendu enrichissement sans cause qu'ils leur attribuent ; qu'il n'y a pas enrichissement sans cause lorsque le profit réalisé par le défendeur puise sa source dans un contrat qui en légitime l'acquisition même si ce contrat est intervenu avec un tiers par l'intermédiaire duquel s'est réalisé l'enrichissement ; qu'en fait ils ont joui de la terre telle qu'ils l'ont trouvée, en vertu du bail que leur a consenti la demoiselle Cloche et qu'ils ne peuvent avoir réalisé un enri-

(1) Semaine juridique 1929, p. 524.

chissement sans cause en profitant de sa valeur productive ; —

« Attendu qu'il importe de remarquer qu'aux termes de leur bail les consorts Deleu étaient liés envers le propriétaire et ne pouvaient réclamer pour les engrais aucune indemnité ; que, toutefois, ce contrat ne les privait pas du droit de réclamer à des tiers envers lesquels ils n'avaient aucun engagement une indemnité pour enrichissement dont ils auraient profité à leur détriment ; — attendu qu'il est établi qu'ils ont mis dans la terre louée des engrais en quantité telle qu'ils devaient leur assurer trois récoltes successives ; que le bénéfice de cet amendement exceptionnel a profité surtout aux consorts Herman, fermiers entrants ; — attendu que la terre dont ils ont pris possession avait ainsi acquis une valeur productive supérieure à la valeur qui serait résultée d'une culture normale ; — attendu qu'en raison de cet émolument qui augmentait leur patrimoine et que le bail ne leur assurait pas, même par l'intermédiaire de leur propriétaire, ils sont tenus à une indemnité envers ceux qui le leur avaient procuré ; que les consorts Deleu étaient en conséquence recevables à exercer contre eux, à défaut d'une action fondée sur l'obligation contractuelle, une action fondée sur le principe

d'équité que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui ; — attendu d'ailleurs que, malgré leurs offres rétractées, les consorts Herman n'auraient jamais dénié le principe de l'indemnité ; qu'ils se sont bornés à refuser de payer le montant de ladite indemnité malgré deux expertises amiables sous prétexte d'excès dans les prétentions des intimés ; attendu qu'à juste titre le Tribunal a estimé que les usages locaux du canton de Seelin n'interdisaient nullement au fermier sortant de réclamer au fermier entrant la valeur estimative des engrais se trouvant dans la terre ; adoptant au surplus les motifs des premiers juges, la Cour confirme le jugement dont est appel.... »

L'ensemble des circonstances était sans doute favorable à l'action du fermier sortant contre le fermier entrant. Le bail avait été résilié. Le principe de l'indemnité avait été d'abord reconnu par le nouveau fermier. Il s'agissait d'une fumure anormale. Ils avaient mis, dit l'arrêt, dans les terres louées, des engrais en quantité telle qu'ils devaient leur assurer trois récoltes. Cet amendement exceptionnel devait bénéficier surtout aux fermiers entrants. La terre dont ces derniers prenaient possession acquérait une valeur productive supérieure à la valeur qui serait résultée d'une culture nor-

male. Nous retrouvons donc, dans l'espèce qui vient d'être analysée et dans l'arrêt du 13 Mars 1928, la distinction implicitement contenue dans l'arrêt du 31 Août 1877 et suivant laquelle le fermier n'a pas droit à indemnité de plus-value si ses dépenses et travaux rentrent dans l'exploitation normale, le fermier a droit au contraire à cette indemnité si les dépenses et travaux excèdent l'exploitation normale.

L'attribution d'indemnité aux fermiers sortants est faite dans le cadre de la théorie de l'enrichissement sans cause. En raison de l'émolument qui augmente leur patrimoine et que le bail ne leur assure pas même par l'intermédiaire de leur propriétaire, les fermiers entrants sont tenus à une indemnité dérivant, à défaut d'une obligation contractuelle, du principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui.

SECTION V

Vue d'ensemble de la Jurisprudence

Si nous dressons en quelque sorte l'inventaire de la jurisprudence relative à notre sujet, nous voyons qu'un seul arrêt, celui de la Cour de Douai, du 13

Mars 1928, a reconnu le droit du fermier à une indemnité de plus-value pour améliorations culturales. Tous les autres ont rejeté la prétention du fermier.

Mais alors que les uns repoussent la demande en principe, les autres la condamnent seulement en considération des circonstances de l'espèce.

Le rejet de principe ne s'appuie guère que sur un argument de texte : l'article 1778 du Code civil, qui règle les relations du bailleur et du fermier sortant en ce qui concerne les pailles et engrais de l'année. Nous avons vu le parti qu'on a cru devoir tirer de cette disposition. Elle est inapplicable dans les relations du fermier sortant et du fermier entrant. Mais, même dans les rapports du bailleur et du fermier sortant, conduit-elle à décider, par *a contrario*, qu'il est interdit de réclamer d'autres indemnités qu'en cas de pailles non reçues? Quoi qu'en aient pensé arrêts et auteurs, nous estimons que l'article 1778 est étranger à notre question, imprévue du législateur de 1804, imprévisible même à cette époque, puisqu'elle a surgi plus tard sous la poussée des progrès de l'art agricole.

Lorsque les arrêts ont repoussé la demande du fermier en considération des circonstances de l'es-

pèce, ils ont dû, sans se prononcer formellement sur le principe lui-même, motiver néanmoins leur décision par des notions juridiques qu'il importe de souligner. Le fermier est débouté parce que ses dépenses et travaux de culture rentrent dans l'exploitation normale. Le sous-fermier est débouté parce que le propriétaire n'a pas été, en fait, enrichi par les améliorations.. Les arrêts n'ont pas dit ce qu'il conviendrait de décider dans l'hypothèse inverse. Mais le logicien peut déduire de ces arrêts eux-mêmes que l'indemnité de plus-value devrait être admise si les dépenses et travaux de culture excédaient l'exploitation normale, c'est-à-dire l'exécution de l'obligation de jouir en bon père de famille qui découle du bail, si les améliorations produites par le sous-fermier avaient effectivement enrichi le propriétaire.

Il est à remarquer que, dans l'espèce sur laquelle la Cour de Douai s'est prononcée le 13 Mars 1928, il s'agissait de fumure anormale, d'amendement exceptionnel, par conséquent de dépenses et travaux débordant l'exploitation normale ; d'autre part, le défendeur avait reçu un enrichissement du fait du demandeur. La Cour fait alors jouer cette règle, aujourd'hui non seulement morale, mais juridique, et sanctionnée par l'action *de in*

rem verso : nul ne peut s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui.

L'arrêt du 13 Mars 1928 ne s'oppose donc, au fond, qu'aux arrêts antérieurs qui ont rejeté en principe la prétention du fermier. Il n'est nullement en contradiction avec les arrêts qui ont repoussé cette prétention pour des seules considérations de fait d'ailleurs juridiquement éclairées. L'orientation nouvelle de la jurisprudence était ainsi préparée et annoncée. Si, pour la première fois, c'est dans les rapports du fermier sortant et du fermier entrant que l'indemnité du fermier est consacrée, c'est parce que, dans ces rapports l'objection de l'article 1778 ne saurait être sérieusement soulevée. Si l'on se débarrasse de cette objection, à la vérité inopérante et mesquine, rien ne s'oppose à la généralisation de la solution de 1928 dans le cadre de l'action *de in rem verso*. (1)

(1) Le Tribunal de Brest est actuellement saisi d'un litige dans lequel un fermier a transformé à grands frais une terre vague en une superbe ajonnière. La question de droit à une indemnité de plus-value est nettement ouverte. La valeur de ce genre de plantation est considérable. Or, il est à notre connaissance que les experts ont d'abord évalué au cours du jour tous les éléments constituant le renable (nous avons défini dans notre introduction le sens de cette expression, voir au surplus :

Limon : « Usages et règlements locaux en vigueur dans le département du Finistère, 1850 »). Le Tribunal a condamné cette méthode. Le fermier sortant, dit-il, doit rendre en nature les quantités reçues et ne peut prétendre à une indemnité que sur les excédents ; il ne saurait être tenu compte en aucun cas de la plus-value qu'auraient pu acquérir les quantités à restituer et que le fermier n'a pas payées à son entrée. Si l'on admettait les conclusions des experts, on arriverait à faire payer au propriétaire une somme supérieure à celle reçue par lui sous forme de fermages pendant la durée du bail. Le preneur doit laisser en fin de bail un renable de valeur égale en tant que puissance d'exploitation ; il n'y a de plus-value, génératrice d'indemnité, que dans la mesure des augmentations. En conséquence, le Tribunal, par jugement avant dire droit du 23 Mai 1929, a renvoyé la cause devant les mêmes experts auxquels il a demandé « d'évaluer quantitativement et suivant la valeur portée à la souche, les divers éléments du renable, les différences en plus ou en moins devant seules être évaluées au cours du jour ».

Les experts ne purent se mettre d'accord pour formuler un avis unanime. Ils décidèrent, en conséquence, de motiver leurs évaluations respectives. Il faut préciser cependant que les trois experts aboutissaient à une même appréciation de la valeur des pommiers en excédent (soit 2.041 francs), en réalité facile à déterminer. Mais dans l'évaluation des ajoncs, certainement plus complexe, leurs conclusions furent à ce point contraires qu'alors que l'un d'eux accordait au fermier sortant Coativy une large indemnité de plus-value, un autre faisait remarquer que les améliorations dues à Coativy avaient été faites par lui dans le but d'en tirer parti (il ne lui en tenait donc aucun compte), le dernier ne lui allouait qu'une somme insignifiante. Seul, le premier expert, dans un avis d'une technicité extrêmement sa-

vante, a fait, à notre sens, une juste appréciation du quantum de l'indemnité due au fermier sortant par le bailleur Salaun qui, en 1928, reprenait la ferme pour son compte. Cette indemnité était fixée à 18.884 fr. 25 et comprenait le total des améliorations apportées par Coativy à la ferme. L'expert se basait sur ce fait incontestable que le fermier sortant avait créé à grands frais et au prix d'un travail considérable, poursuivi pendant de longues années, une magnifique ajonnière. Il évaluait les dépenses engagées par Coativy à la somme de 14.548 francs et estimait, qu'en conséquence, l'indemnité qui lui était due ne saurait être inférieure à 16.962 francs, somme représentant la valeur marchande des ajoncs. Il calculait que Salaun, en payant cette indemnité à Coativy, réaliserait encore un bénéfice de 17.230 francs, sans bourse délier, un an seulement après sa reprise de la ferme, plus encore un super-bénéfice très appréciable les années suivantes, à condition d'entretenir tant soit peu la fertilité et la propreté de l'ajonnière dont s'agit. Il nous semble que le Tribunal avait là l'excellente occasion d'instituer une jurisprudence favorable aux intérêts bien compris de l'agriculture, des fermiers et même des propriétaires, en matière de renable et d'indemnité de plus-value pour la région morlaisienne, par simple application de la théorie moderne de l'enrichissement sans cause. Il ne l'a pas fait et c'est ce qui nous pousse à réclamer plus énergiquement encore une intervention législative qui s'impose de plus en plus en la matière. Est-il juste qu'un cultivateur qui a peiné durant sept années pour créer un considérable élément de richesse dans la ferme qu'il a bien exploitée au cours de sa jouissance, n'obtienne en compensation qu'une misérable indemnité de quelques centaines de francs ? Est-il équitable que le propriétaire n'ait qu'à cueillir des fruits qu'il n'a pas contribué à produire et qu'il s'enrichisse d'une vingtaine de mille francs, et sans doute davantage, sans qu'il lui en coûte

un centime ? Nous ne pouvons le penser et tout en nous félicitant que le Tribunal n'ait pas suivi l'avis de l'expert qui, non seulement refusait à Coativy la moindre indemnité mais encore le déclarait redevable de 966 fr. 05 à Salaun, nous croyons qu'en vertu de la théorie si féconde de l'enrichissement sans cause dont nous avons parlé ci-dessus, au lieu d'entériner l'avis du troisième expert (accordant à Coativy une indemnité globale de 1.141 f. 30), il aurait pu s'inspirer largement des vues si pénétrantes et si nouvelles du premier expert dont nous avons vanté le remarquable travail. (Rapport d'expertise en date du 12 Septembre 1929, enregistré à Plouigneau le 25 Octobre 1929, déposé au greffe du Tribunal départemental du Finistère, section de Brest, le 28 Octobre 1929. Jugement du Tribunal départemental du Finistère, section de Brest, en date du 16 Janvier 1930.)

CHAPITRE DEUXIEME

Le droit à indemnité de plus-value

Son fondement juridique — L'enrichissement sans cause

Il serait vain de placer la discussion sur le terrain des textes, puisque ceux-ci ont été écrits sans qu'aucune prévision du problème à résoudre ait pu exister dans l'esprit de leurs rédacteurs. C'est à la notion d'enrichissement sans cause, que nous avons vu inspirer, dans une large mesure, les débats judiciaires et les travaux de doctrine, qu'il convient de s'adresser. Son application à la matière justifie et mesure le droit du fermier. Et cette application s'impose avec une force d'autant plus grande que l'idée d'enrichissement injuste occupe une place sans cesse plus large dans la mentalité juridique et dans la législation contemporaines.

SECTION I

L'Enrichissement sans cause

Jurisprudence et doctrine admettent aujourd'hui sans hésitation que le principe : nul ne peut s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui, n'est plus un simple précepte de morale, mais une règle juridique obligatoire sanctionnée par l'action nommée traditionnellement *de in rem verso*. A la vérité, il fallut longtemps pour que le devoir moral devînt ici une obligation juridique (1). La jurisprudence élargissait dans certains cas la théorie de la gestion d'affaires pour y faire rentrer des hypothèses d'enrichissement sans cause. L'arrêt de la Cour de Cassation du 11 Juillet 1889 repoussait encore l'action en réclamation de l'enrichissement sans cause (2). L'arrêt du 2 Décembre 1891 se montra indécis (3), et n'osant pas encore ébaucher la théorie française

(1) RIPERT : La règle morale dans les obligations civiles 1927, p. 248 et suiv. et la bibliographie citée en note de la page 249.

(2) D. 89. I. 393 note de Petiton S. 90. I. 97 note Labbé.

(3) D. 92. I. 161 note Sarrut. S. 92, I. 92.

de l'action *de in rem verso*, n'approuva ni ne condamna l'arrêt qui lui était déféré. Cette indécision même était le signe précurseur d'un coup de théâtre dans la jurisprudence.

Pour la première fois, par un arrêt du 15 Juin 1892 — arrêt rendu dans une matière tout-à-fait voisine de la nôtre, puisqu'il s'agissait de l'action intentée par le fournisseur d'engrais livrés à un fermier contre le propriétaire de la terre améliorée par l'épandage — la Cour de Cassation reconnaît l'existence de l'action *de in rem verso* en des termes indubitables : « Cette action dérivant du principe d'équité qui défend de s'enrichir aux dépens d'autrui, il suffit, pour la rendre recevable, que le demandeur allègue et offre d'établir l'existence d'un avantage qu'il aurait, par un sacrifice ou un fait personnel, procuré à celui contre lequel il agit. (1) »

Depuis cet arrêt de principe, de nombreuses décisions ont admis l'existence *juridique* de la règle que nul ne peut s'enrichir sans cause aux dépens d'autrui ; les pourvois en cassation fondés sur la violation des règles de l'action *de in rem verso* se sont multipliés et ont toujours été discutés

(1) S. 93. I. 281. note Labbé.

au fond (1). La Cour de Cassation a notamment fait des applications intéressantes de la règle dont il s'agit à propos des liquidations de congrégations (2). Elle a même, à ce sujet, précisé sa formule et dit que l'action doit être admise « dans tous les cas où le patrimoine d'une personne se trouvant, sans cause légitime, enrichi aux dépens de celui d'une autre personne, cette dernière ne jouirait pour obtenir ce qui lui est dû, d'aucune action naissant d'un contrat, d'un quasi-contrat, d'un délit ou d'un quasi-délit (3) ». Formule trop peu compréhensive. Car elle vise seulement les sources d'obligations prévues par le Code civil. Or, il faut également viser les actions garantissant les droits réels. M. Rouast (4) propose de définir le caractère subsidiaire de l'action *de in rem verso* en disant que « l'action doit être écartée toutes les

(1) V. les arrêts cités dans la note de M. Ripert sur l'arrêt de la Cour de Cassation du 23 Novembre 1908 au Dalloz 1912, I. 217.

(2) Cass. Req. 25 Juin 1907. S. 1909. I. 506. Cass. Civ. 18 Juillet 1910. Le Droit 21 Juillet 1910.

(3) V. encore Cass. Civ. 12 Mai 1914 S. 18-19-1-41. Cass. Civ. 2 Mars 1914 D. 1920. I. 102. Aubry et Rau IX. 5^e édition p. 355.

(4) Revue trimestrielle de Droit Civil 1922 p. 52.

fois que le demandeur a la disposition d'une autre voie de droit pour obtenir satisfaction ».

La doctrine, depuis un quart de siècle environ, est à la recherche du fondement juridique de l'action *de in rem verso*. Est-ce l'idée de transmission de valeur (1), celle d'équivalence (2), celle de cause (3) ? M. Renard aperçoit la manifestation du désir de stabilité dans les relations humaines, qui « tend à empêcher les changements imprévus survenus dans l'état des personnes (4). »

M. Demogue parle du besoin de « sécurité statique dans les fortunes (5) ». M. Planiol a rattaché l'action *de in rem verso* à une obligation légale de restitution (6). Partant de l'idée de la responsabilité basée sur le risque créé, MM. Ripert et Teisseire ont admis une répétition de l'enrichissement

(1) Aubry et Rau, 4^e édition, Tome 6, § 578.

(2) Louis LUCAS : Volonté et Cause. Thèse Dijon p. 135, 198. MAURY : Essai sur la notion d'équivalence en Droit Civil français. Thèse. Toulouse. 1920.

(3) Rouast, Co.

(4) Revue trimestrielle 1920, p. 277.

(5) Obligations, tome 3, N° 79, page 123 et notions fondamentales du Droit Privé, p. 485.

(6) Traité élémentaire, 10^e édition, tome 2, N° 937, et Revue Critique 1904, p. 224 suiv. Note D. 1891. I. 49.

basée sur le profit procuré (1). M. Loubers voyait aussi dans le profit une cause particulière de respectabilité civile (2).

Dans son magistral ouvrage : *La règle morale dans les obligations civiles*, M. Ripert nous semble mettre un heureux point final à ces controverses quelque peu scolastiques. Voici, en effet, la conclusion à laquelle une longue méditation de ces difficultés l'a conduit : « Le problème juridique, écrit-il (N° 142), consiste tout simplement à préciser suffisamment le devoir moral pour qu'on puisse lui donner figure d'obligation civile. Cette précision ne saurait être cherchée qu'en tenant compte du fondement de la restitution. Lorsqu'on fait appel aux idées de causalité, de transmission de valeur, d'équivalence ou de cause, on introduit dans l'enrichissement des notions techniques qui lui sont étrangères, puisqu'elles reposent sur des considérations économiques ou scientifiques et que le problème est d'ordre moral. De même qu'en ce qui touche la responsabilité civile, la jurisprudence est restée fidèle à l'idée de faute, parce que la faute marque la violation du devoir de ne pas nuire à

(1) Essai d'une théorie de l'enrichissement sans cause. Revue Trimestrielle 1904, p. 727 et suiv.

(2) Revue Critique 1912, p. 396 et suiv., 462 et suiv.

autrui, de même dans l'enrichissement sans cause, il faut rechercher dans quel cas il y a violation du devoir de ne pas s'enrichir aux dépens d'autrui, afin de savoir quand l'enrichissement peut être dit sans cause. Ce n'est pas, en effet, la possession obtenue à la suite d'une transmission de valeur qui peut à elle seule fonder l'action en restitution. Le possédant peut avoir autant de droit que le réclamant. La possession a pu être acquise par le seul fait du hasard et il n'est pas défendu de profiter d'un hasard heureux. L'obligation de restituer ne commence que quand il y a faute à conserver (1). »

Il n'y a pas lieu d'insister davantage sur l'histoire de l'action d'enrichissement sans cause et sur les conceptions doctrinales dont elle a été l'objet. Mais, suivant les directives contenues dans le passage précédent de M. Ripert, nous allons montrer que la notion d'enrichissement sans cause fonde solidement le droit du fermier à une indemnité de plus-value, qu'en même temps elle permet de préciser les conditions d'exercice de droit et d'en déterminer l'étendue.

(1) Comp. les conclusions de M. Bonnecase dans le Supplément du Traité de Droit Civil de Baudry - La Cantinerie, tome 3, N^{os} 142-150.

SECTION II

Application en la matière des règles relatives à l'enrichissement sans cause

La jurisprudence a dégagé les conditions nécessaires pour qu'il y ait lieu, toute autre action faisant défaut, à l'action pour enrichissement sans cause : un enrichissement sans cause, ou injuste, du défendeur ; un appauvrissement du demandeur ; un lien entre l'appauvrissement et l'enrichissement.

L'enrichissement est une augmentation de la valeur patrimoniale. Mais il n'est pas nécessaire qu'il y ait transmission de valeur, au sens matériel du mot, par adjonction d'une chose à une autre ; il suffit que l'avantage procuré ait une valeur patrimoniale. C'est bien ainsi que se présente la plus-value.

Il faut que l'enrichissement, c'est-à-dire la plus-value, ait été obtenu aux dépens d'autrui. Le même fait doit consacrer cet enrichissement et l'appauvrissement du fermier sortant, c'est-à-dire les dépenses qu'il a engagées, les travaux qu'il a effectués, les peines qu'il a prises, le temps qu'il a passé.

Entre l'enrichissement et l'appauvrissement il faut de toute évidence une corrélation. La nature

de celle-ci n'est pas sans avoir éveillé la sagacité des jurisconsultes. S'agit-il d'un véritable lien de causalité ? En réalité, l'appauvrissement n'est pas la cause unique de l'enrichissement ; il est seulement l'une des causes dans le complexus des causes plus ou moins nombreuses qui ont coopéré à l'effet de l'enrichissement. Aussi, M. Bartin (1) a proposé de substituer à la formule de relation causale, celle d'indivisibilité d'origine. M. Ripert (2) paraît accepter cette terminologie. Ce qui, en effet, choque l'équité, dit-il, ce n'est pas le déplacement d'une valeur patrimoniale, c'est que le sort, par une mauvaise distribution, donne à l'un la peine ou la perte, à l'autre le profit. M. Labbé avait suggéré l'expression « lien de connexité » (3). D'autres auteurs préfèrent parler de cause occasionnelle, c'est-à-dire d'un fait sans lequel l'effet, c'est-à-dire l'enrichissement, ne se serait pas produit, alors même que d'autres conditions auraient été nécessaires. (4)

(1) Bartin sur Aubry et Rau. 5^e édition, tome 9, p. 358.

(2) Règle morale dans les obligations civiles. N^o 143.

(3) Sirey 1890. I. 99.

(4) Demogue : Obligations. III, N^o 156.

GUÉX : La relation de cause à effet dans les obligations extracontractuelles. Thèse. Lausanne. 1904.

L'indivisibilité d'origine de l'appauvrissement du fermier et de la plus-value ou, si l'on aime mieux, l'existence entre celle-ci et celui-là, d'un lien de connexité ou de causalité occasionnelle, ne seront pas malaisés à établir. La seule difficulté, relative au calcul de l'indemnité, apparaîtra lorsqu'il s'agira de démêler, dans l'ensemble des causes de la plus-value, ce qui vient du sacrifice ou du fait personnel du fermier, ce qui vient des circonstances économiques étrangères à ce fermier.

L'évaluation de l'indemnité, lorsque l'enrichissement a pris la forme d'une plus-value, est en elle-même assez délicate. On peut estimer que l'appauvri a le droit de réclamer à l'enrichi tout son enrichissement, puisqu'on retrouve sous ce dernier la dépense effectuée. On peut aussi se préoccuper de l'appauvrissement du demandeur et mesurer l'indemnité à cet appauvrissement. Il est enfin possible de suivre un système mixte, d'après lequel, des deux sommes, l'une correspond à l'enrichissement, l'autre à l'appauvrissement, on prend la plus faible. On réclamera au plus l'appauvrissement, mais seulement l'enrichissement s'il est plus faible (1).

(1) Théodorof : Enrichissement sans cause. Thèse. Toulouse 1907. p. 149.

Une certitude domine ici les hésitations permises. C'est qu'on enlèverait à l'action *de in rem verso* son caractère traditionnellement indemnitaire si, le chiffre de l'enrichissement étant supérieur à celui de l'appauvrissement, on prétendait répéter non seulement l'appauvrissement, mais l'enrichissement tout entier. « L'appauvrissement, dit M. Ripert (1), marque la limite de l'exercice de l'action *de in rem verso*. Il faut réparer. Mais la personne enrichie n'est pas tenue de cette réparation comme la personne responsable. Tout ce qu'on peut lui demander, c'est de sacrifier l'enrichissement acquis pour aider à cette réparation. Le devoir ne va pas au delà, sans quoi, ce serait un devoir d'assistance. Ainsi s'explique que l'action *de in rem verso* ne puisse permettre d'obtenir plus que l'enrichissement. »

Les difficultés possibles du calcul de l'indemnité n'entament pas le principe même de l'indemnisation. Dès l'instant qu'on aperçoit, entre la plus-value de la terre et l'appauvrissement du fermier, la relation que nous avons définie, le fermier satisfait aux conditions d'exercice de l'action *de in rem verso*.

(1) Règle morale dans les obligations civiles. N° 143.

Cette idée doit toutefois être précisée et recevoir les tempéraments imposés par la théorie même de l'enrichissement sans cause. La personne enrichie peut avoir le droit de garder l'enrichissement. Nous touchons ici à la règle admise que l'action d'enrichissement n'existe pas entre contractants. La situation est, en effet, réglée par le contrat. La sécurité qui doit régner dans les relations des parties, exige que tout soit déterminé par le contrat. Il a été jugé avec raison que le fermier qui quitte la ferme après avoir établi par contrat les conditions de son départ ne peut réclamer une indemnité en invoquant des travaux qu'il a effectués (1). »

Pour que la prétention du fermier à une indemnité soit accueillie, il faut donc supposer que celui-ci qui détient la chose d'autrui en vertu d'un contrat, a procuré au bailleur un enrichissement par un acte non prévu à la convention et non contraire à cette convention.

Agissant alors en dehors de son contrat, le fermier qui enrichit le propriétaire agit comme aurait pu le faire un étranger. Il a le même droit que cet étranger. Son action *de in rem verso* doit être égale-

(1) Tribunal Paix. Toulouse, 7 Juin 1911. *Gazette des Tribunaux du Midi*. 2 Juillet 1911.

ment accueillie. Mais quand faudrait-il considérer que le fermier a agi en dehors de son contrat ? Lorsque l'acte qu'il a accompli, et qui a enrichi le propriétaire, ne lui était imposé ni expressément ni implicitement par contrat, c'est-à-dire ni par une clause formelle, ni par la nature même de ce contrat.

C'est ici qu'intervient la distinction jurisprudentielle entre les dépenses et travaux rentrant dans l'exploitation normale et les dépenses et travaux excédant cette exploitation normale. Si les actes du fermier se classent dans la première catégorie, ils constituent le simple accomplissement de son obligation de jouir en bon père de famille et suivant la destination de la chose. Ainsi l'emploi d'engrais est l'élément nécessaire d'une bonne culture. Effectué dans des conditions normales, il incombe au fermier seul. C'est alors par l'effet naturel du contrat que la terre bénéficie de la plus-value apportée par les engrais. Pour une telle plus-value, qui appartient légitimement au propriétaire, le fermier ne saurait réclamer aucune indemnité. Mais la situation est différente si le fermier a été, dans l'emploi des engrais, au delà de son obligation de cultiver en bon père de famille, de l'obligation qui lui est imposée par le bail. La plus-value doit alors appar-

tenir au fermier, du moins dans la mesure de son appauvrissement. En d'autres termes, et d'une manière générale, l'enrichissement n'est sans cause ou injuste, que dans les cas où les dépenses et travaux du fermier ne lui étaient pas imposés par son contrat. Dans les cas où le fermier n'a fait qu'obéir à son contrat, le propriétaire peut garder l'enrichissement. Sans doute, sa conscience lui dicte peut-être d'appeler le fermier au bénéfice, mais ce devoir moral n'a pas la valeur d'une obligation civile. Le point de savoir si un fermier a simplement rempli ou dépassé ses obligations contractuelles peut être, en fait, difficile. Les questions d'interprétation des baux, d'ailleurs éclairées par les usages locaux, ne touchent pas au principe lui-même sur lequel nous avons assez appuyé pour n'y plus revenir.

Lorsqu'il est établi que le fermier sortant a agi au delà des obligations de son bail, le propriétaire a-t-il par cela même une obligation de réparation ? Ne peut-il pas dire au fermier : vous vous êtes appauvri, mais vous n'êtes pas digne d'intérêt, parce que vous avez agi dans votre intérêt personnel ; vous avez fait un mauvais calcul et vous m'avez procuré un avantage fortuit alors que vous agissiez pour vous attribuer à vous-même cet avan-

tage : en somme, vous vous êtes appauvri par votre faute et je ne saurais avoir l'obligation de réparer votre faute ? Il est possible de trouver, dans les arrêts de la Cour de Douai du 31 Août 1877, du 10 Décembre 1902 et du 20 Mai 1903, la trace d'une considération de cette nature, intervenant du reste d'une manière secondaire, pour motiver le refus d'une indemnité de plus-value au fermier sortant (1).

Cette argumentation doit être examinée attentivement. Le fait que l'appauvri a agi dans son intérêt personnel est certainement en rapport avec l'étendue et l'existence même de l'obligation de réparation qui pèse sur l'enrichi. Telle est la thèse générale, mais celle-ci, qui repose sur l'idée subjective que l'appauvri a poursuivi son propre avantage, veut être nuancée et adaptée aux circonstances. Il est possible qu'une personne qui a effectué des travaux, ait servi en même temps son intérêt à elle et l'intérêt d'autrui ; si son bénéfice propre ne la rembourse pas de ses dépenses, s'il

(1) Il a de même été jugé qu'un fermier ayant fait des plantations pendant la durée de sa jouissance ne peut agir contre le bailleur, s'il a accompli ces travaux dans son intérêt personnel. Trib. Lyon 10 Mars 1882. Gaz. Pal. 1882. 2. 354.

lui reste encore une perte, pourquoi ne lui permettrait-on pas de la récupérer contre autrui ? Ainsi un propriétaire a fait des dépenses pour protéger son fonds contre les inondations et il protège aussi les fonds voisins. La jurisprudence lui a refusé l'action *de in rem verso* contre les propriétaires de ces fonds (1). Cette manière de voir a été critiquée. « Si l'on veut raisonner scolastiquement, dit M. Demogue (2), on pourrait faire observer que si l'appauvri avait par son travail enrichi deux personnes à la fois, il pourrait agir contre chacune d'elles. Pourquoi ne le pourrait-il pas si une des personnes, c'est lui-même ? » Quel que soit le mobile initial et déterminant de l'appauvri, dirons-nous, il a en réalité travaillé pour autrui en travaillant pour lui-même ; dans la mesure où il lui reste encore une perte, autrui s'est enrichi à ses dépens et c'est dans cette mesure qu'on aperçoit l'obligation de réparation.

Pour le fermier, s'il se trouve dans l'hypothèse

(1) Cass. Req. 30 Avril 1828 Dalloz Rep. V^o Obligations N^o 5402. — Grenoble 12 Août 1836. S. 1837. 2. 330 et sur pourvoi Cass. Req. 6 Novembre 1838. S. 1839. I. 160. — V. aussi Toulouse 6 Février 1895. D. 1898. I. 532 (surélévation d'eau profitant à un autre usinier).

(2) Obligations. Sources III. N^o 152.

que nous venons d'émettre, il y aura donc lieu d'apprécier les circonstances. Le devoir de réparation du propriétaire sera proportionné aux dépenses et travaux dont le fermier n'aura pas été payé par son bénéfice propre : C'est cette marge d'enrichissement qu'il y aurait, pour le bailleur ou pour le fermier entrant, injustice à conserver. La psychologie même du fermier sortant milite en faveur de cette solution. Car s'il a fait un mauvais calcul, s'il a espéré que tout l'avantage serait pour lui, il n'a pas pu, avec son expérience de la culture, éliminer de ce calcul l'idée que l'avantage pourrait bien être, au moins partiellement, pour le bailleur ou pour le fermier entrant.

Mais rappelons-nous les données économiques et agronomiques du problème de l'indemnisation du fermier. Il y a trop souvent deux périodes d'exploitation sur fermage : durant la première, le fermier améliore la terre, fait de la culture intensive, des avances ; durant la seconde, il se contente de jouir des avances précédemment faites, il n'en fait pas de nouvelles parce qu'il craint de n'en pas recueillir le bénéfice et de jouer un rôle de dupe en travaillant pour son successeur. C'est cette fâcheuse pratique que l'indemnité de plus-value tend à enrayer.

Supposons qu'un fermier continue à faire des avances au sol dans la dernière période de son bail, il agit alors autant, plus peut-être, dans l'intérêt de son successeur que dans son propre intérêt ; le résultat sera utile uniquement au successeur dans beaucoup de cas. Ce successeur serait alors bien mal venu à objecter au fermier qu'il a fait un mauvais calcul et à garder pour lui un enrichissement obtenu par le temps, les efforts persévérants et intelligents, les dépenses de ce fermier. L'action *de in rem verso* ne saurait être refusée à ce dernier.

Et l'intérêt général, on ne le répétera jamais trop, est qu'il soit indemnisé pour la plus-value, puisque c'est la certitude de cette indemnisation qui poussera les exploitants à cultiver intensivement jusqu'à la fin des baux, assurera à la terre nationale son maximum de rendement. Les principes du Droit servent à merveille, ici, l'Agriculture. Pour favoriser la production française, il suffit d'appliquer les règles de l'enrichissement sans cause.

Nous avons envisagé leur mise en œuvre dans les rapports du fermier sortant avec le propriétaire et le fermier entrant. On ne nous reprochera pas d'achever l'examen de leur jeu dans la sphère du fermage en évoquant maintenant les hypothèses

où le propriétaire a obtenu son enrichissement grâce à l'intervention d'un tiers et ne peut opposer à l'appauvri aucun droit défini. Il arrive qu'un bail à ferme ait été consenti et que le fermier ait acheté des engrais à crédit. Le marchand d'engrais peut-il agir *de in rem verso* contre le bailleur ? La Cour de Cassation, dans son arrêt du 15 Juin 1892, a répondu affirmativement (1). Elle a considéré que le marchand, ayant fourni les engrais au fermier qui les a employés, a contribué à l'amélioration de la terre et qu'il peut, en conséquence, agir contre le bailleur, bénéficiaire de cet enrichissement, lorsque celui-ci reprend son fonds. Les critiques n'ont pas manqué à cette solution. Si le bail est muet sur l'emploi des engrais, il semble qu'on doive refuser l'action *de in rem verso*. L'épandage d'engrais est, en effet, un élément indispensable et primordial d'une bonne culture, et c'est au fermier seul qu'en incombe la charge. C'est alors, par l'effet naturel du contrat, que la propriété bénéficie de la plus-value apportée par les engrais et il serait injuste

(1) D. 1892. I. 596. S. 1893. I. 281. note Labbé. Un arrêt de la Cour de Bourges du 9 Mai 1900. D. 1902. 2. 161 a également admis l'action du marchand de semences ou d'engrais qui a vendu au fermier contre le propriétaire ayant repris la terre.

de priver le propriétaire de ce bénéfice, qui est légitime, du moins dans la mesure où le fermier a purement et simplement exécuté ses obligations contractuelles et satisfait aux conditions d'une exploitation normale. Mais si une clause spéciale du bail oblige le propriétaire à contribuer pour tout ou partie à l'achat des engrais, l'action doit-elle être déclarée recevable contre lui ? On est enclin de prime abord à l'admettre. Le fait même de la destination des engrais établit une relation matérielle entre le marchand d'engrais et le bailleur. Il existe un rapport de causalité entre la vente des engrais et l'enrichissement. Toutefois, une objection grave surgit. En donnant au marchand d'engrais le droit d'actionner directement le bailleur on va lui permettre d'être payé par préférence à ce bailleur, lui-même créancier du fermier, pour les loyers où les détériorations de l'immeuble, c'est-à-dire constituer indirectement un privilège (1). La Cour de Cassation, dans son arrêt du 15 Juin 1892, a tourné l'objection en qualifiant la créance du demandeur de purement chirographaire. Mais cette qualification ne contient-elle pas une conclusion ?

(1) Voir la note de Labbé sous l'arrêt précité du 15 Juin 1892.

L'action est sans doute purement chirographaire en ce sens que, si le bailleur est insolvable, le demandeur subira le concours de ses autres créanciers. Mais à l'égard du bailleur, pris comme créancier du fermier, le privilège apparaît clairement, puisque l'action directe permet au vendeur d'engrais d'être payé intégralement, alors que le bailleur subira les effets de l'insolvabilité du fermier. L'objection persiste donc. Il est permis de penser qu'elle est assez forte pour exclure l'action *de in rem verso*. Généralisant cette solution, on dira en principe, que l'action dont il s'agit ne saurait aboutir, lorsqu'elle aurait pour résultat de nuire aux créanciers de la personne qui a traité avec le demandeur.

Mais, allons au cœur de la théorie de l'enrichissement sans cause. Le propriétaire qui bénéficie des engrais répandus par son fermier a le droit d'en bénéficier en vertu de son contrat de bail (et dans la limite où ce contrat faisait, expressément ou tacitement, de l'épandage d'engrais, une obligation pour le fermier), mais le propriétaire ne peut opposer ce contrat au vendeur des engrais, qui y est resté étranger. On a cherché à expliquer le droit du propriétaire à l'aide d'analyses assez subtiles sur l'effet à l'égard des tiers de la situation contrac-

tuelle. Il suffit de remarquer que le propriétaire ne s'enrichit pas injustement, puisque cet enrichissement lui vient par l'effet de ses rapports contractuels avec le fermier. La cause de l'enrichissement, consistant dans une contre-prestation, n'est pas du tout fournie à la personne appauvrie. Ce n'est donc pas l'idée juridique de cause qui empêche le recours. C'est simplement l'absence de tout devoir moral de restitution. Quand on arrive à parler de cause légale, on ne fait pas autre chose que constater le caractère équitable ou injuste de l'enrichissement (1). « D'ailleurs dit M. Ripert, si on se plaçait au point de vue de la personne appauvrie, on constaterait que cette personne ne s'est pas appauvrie sans cause. Le fournisseur d'engrais comptait au contraire agir contre l'acquéreur et cette action existe à son profit. Elle se trouve simplement paralysée en fait par l'insolvabilité de l'acquéreur. La jurisprudence n'en admet pas moins l'action *de in rem verso*, parce qu'elle constate l'enrichissement injuste du propriétaire. On dit alors : l'action dans ce cas n'est plus subsidiaire parce que l'obstacle qui empêche le demandeur

(1) RIPERT : Règle morale dans les obligations civiles. N° 146.

d'agir par la voie normale de l'action contractuelle est un obstacle de fait qui ne dépend pas de la faute du demandeur. Cette explication n'est donnée que parce que l'appauvrissement n'apparaît pas sans cause. Plaçons-nous dans la situation du défendeur : Il n'y avait pas d'autre action contre lui que l'action *de in rem verso*. »

En définitive, la règle que nul ne doit s'enrichir injustement aux dépens d'autrui est une règle morale, qui conserve son caractère moral sous les vêtements juridiques qu'on lui met. Dans la pratique, les tribunaux se demandent simplement si la personne enrichie n'a pas le devoir de justice d'indemniser la personne appauvrie, dans la mesure où cette dernière s'est appauvrie. D'où la formule très large de l'action donnée en 1892 par la Cour de Cassation et son application aux rapports du fournisseur d'engrais et du propriétaire. L'agriculture ne peut que se réjouir de cette solution. Il est à souhaiter que les tribunaux aient des vues aussi larges lorsqu'ils ont à décider de l'application de la notion d'enrichissement sans cause dans les relations du fermier sortant avec le bailleur et le fermier entrant.

SECTION III

Situation comparée, en fin de bail, du locataire commerçant et du fermier

L'application à notre matière de la notion d'enrichissement sans cause, qui fonde le droit du fermier à une indemnité de plus-value, est d'autant plus indiquée que cette notion prend une extension croissante dans la législation contemporaine. Une comparaison s'impose entre la situation du fermier sortant et celle qui est faite, en fin de bail, au locataire commerçant, par la législation relative à la propriété commerciale.

Aux termes de la loi du 30 Juin 1926, le propriétaire est libre de ne pas consentir au locataire la relocation, mais il s'expose à des indemnités : 1° l'indemnité d'éviction (article 4), lorsque le refus n'est fondé sur aucun motif grave et légitime ; 2° l'indemnité d'enrichissement (article 8), lorsque, dans les cinq ans, le nouvel occupant des lieux y exerce un commerce similaire à celui qui y était précédemment exercé et tire ainsi avantage de la clientèle et de l'achalandage. Une troisième indemnité est prévue par l'article 7 et représente le profit

que le propriétaire aura pu retirer de la plus-value apportée à la valeur locative de l'immeuble par les aménagements effectués par le locataire ; cette indemnité joue dans le cas où le propriétaire exerce légitimement la reprise des locaux, sans donc être tenu de l'indemnité d'éviction.

Et, d'abord, le propriétaire qui refuse de renouveler le bail est, s'il ne justifie pas de motifs graves et légitimes à l'encontre de son locataire, tenu de lui verser une indemnité égale au préjudice qu'il lui cause. C'est l'indemnité d'éviction. On a disserté sur la nature du droit du locataire au renouvellement du bail. Il résulte des débats parlementaires de la loi de 1926 que ce n'est pas un droit de priorité qui aurait eu pour conséquence d'éliminer toute offre d'un tiers. Au sens très précis et juridique du mot, tel qu'il est employé en matière hypothécaire, ce n'est pas non plus un droit de préférence. On peut dire que c'est un droit personnel qui permet à l'occupant de demander la relocation et qui se résout à son profit, en cas de refus non justifié, en une indemnité. Le fondement de ce droit a aussi suscité des controverses. S'agit-il d'une faute ou d'un abus du droit de propriété que commet le propriétaire lorsqu'il refuse à tort de relouer à son locataire ? S'agit-il d'un devoir moral

que la loi à sanctionné ? (1). Du moment que le locataire commerçant s'est acquitté de toutes ses obligations, qu'il jouit des lieux en bon père de famille, et offre un loyer raisonnable, il serait injuste de le priver du patrimoine qu'il a créé et développé sous les yeux et avec l'assentiment du propriétaire.

Seuls des motifs graves et légitimes à l'encontre du locataire sortant, motifs laissés à l'appréciation du juge, peuvent dégager le propriétaire de son obligation. A part le cas où le propriétaire exerce le droit de reprise dans les termes précis de la loi, il doit justifier de la gravité et de la légitimité de son motif de ne pas renouveler le bail : sinon, il doit une indemnité égale au préjudice causé par le défaut de renouvellement. L'évaluation de ce préjudice se fera en considération des bénéfices réalisés, du genre de commerce et de clientèle, de la valeur de l'emplacement, de la difficulté qu'ont les locataires de se réinstaller ailleurs, etc....

Les locaux que ce locataire a quittés sont utilisés pour l'exploitation d'un commerce ou d'une industrie. Si ce commerce ou cette industrie n'ont

(1) Chambre, Journal Officiel, 22 Mai 1923, p. 2.012, 2.013. Observations de M. Rainaldy.

rien de commun avec ceux qui y étaient auparavant exercés, le locataire sortant n'a droit qu'à l'indemnité d'éviction. Mais si, au contraire, le commerce ou cette industrie sont les mêmes que ceux du précédent locataire ou sont similaires, il est évident que le nouveau locataire profitera, tout au moins en partie, de la clientèle et de l'achalandage créés par son prédécesseur. Cette hypothèse représente véritablement, a dit M. Morand, dans son rapport, ce qu'on peut appeler « la propriété commerciale », puisque, dans ce cas, un concurrent s'empare du fruit du travail et de l'activité de son prédécesseur. Il est juste que le nouvel occupant, qu'il soit le propriétaire ou un locataire, paye à son prédécesseur une indemnité correspondante à l'enrichissement qu'il retire, à ses dépens, de l'exercice de son même commerce dans les mêmes locaux. Tout le mouvement en faveur de la propriété commerciale, qui a trouvé sa consécration dans la loi de 1926, eut son origine dans cette situation pleine de dangers faite au locataire, en fin de bail, situation sur laquelle certains abus scandaleux avaient attiré l'attention en même temps qu'ils soulevaient l'émotion dans le monde des commerçants.

Aussi, la loi consacre-t-elle un principe de juste réparation dans son article 8 ainsi conçu : « Si, dans

les cinq ans qui suivent l'expiration du bail, l'immeuble est occupé par un commerce ou une industrie similaire et que le nouvel occupant tire un avantage appréciable de l'accroissement de clientèle ou d'achalandage créé ou acquis par le locataire sortant, celui-ci pourra agir contre le nouvel occupant en indemnité, à concurrence de son enrichissement. Cette action se cumulera, s'il y a lieu avec celle de l'article 4. », c'est-à-dire avec l'indemnité d'éviction.

En dehors de l'indemnité d'éviction et de l'indemnité d'enrichissement, l'article 7 prévoit en ces termes l'indemnité de plus-value : « Dans le cas où il exerce la reprise des locaux loués pour un usage commercial ou industriel, sans être tenu à l'indemnité prévue à l'article 4, le propriétaire devra, à moins qu'il ne préfère demander la remise des locaux en l'état où ils étaient lors de l'entrée en jouissance, payer au locataire sortant une indemnité à concurrence du profit qu'il aura retiré de la plus-value apportée par lui à la valeur locative de l'immeuble par suite des aménagements effectués si, d'après le bail, ceux-ci ne deviennent pas la propriété du bailleur, sans que cette indemnité puisse dépasser le prix de la main-d'œuvre et la valeur des matériaux employés. » De ce texte, qui

n'est pas un chef-d'œuvre de concision et de clarté, il résulte que l'indemnité de plus-value joue quand le propriétaire reprend les locaux pour un usage commercial et industriel sans être tenu de l'indemnité d'éviction et qu'il n'existe d'ailleurs pas de clause de reprise d'installation ; cette indemnité est la compensation des avantages matériels recueillis par le propriétaire du fait des aménagements apportés à son immeuble ; il faut que ces aménagements aient donné, en soi, une plus-value à la valeur locative de l'immeuble et que le propriétaire en ait retiré, en fait, un profit ; c'est dans la mesure de ce profit qu'il est débiteur de l'indemnité ; toutefois, le texte fixe un maximum : le prix de la main-d'œuvre et des matériaux employés. Au surplus, le propriétaire a une option : payer l'indemnité ou exiger du locataire la remise des lieux en l'état où ils étaient lors de l'entrée en jouissance. Perspective assurément faite pour rendre le locataire prudent dans ses revendications.

Au lendemain de la loi du 30 Juin 1926, MM. Laborderie et Barroy, dans leur Commentaire (1), écrivaient ces lignes suggestives : « C'est une modi-

(1) La loi sur la propriété commerciale et industrielle 1926. p. 14.

fication profonde, définitive, du droit de propriété des immeubles servant à l'habitation, modification qui risque d'entraîner, malgré les résistances des préjugés, la création d'un droit semblable pour *la propriété rurale*. Ce que les locataires commerçants et industriels viennent d'obtenir avec tant de difficultés pourra n'être que le préliminaire du vaste mouvement qui amènera le législateur à inscrire dans le Code le droit définitif de celui qui travaille, qui, par son labeur, produit aujourd'hui le capital mobilier sans cesse en évolution, nouvelle source de richesse d'un pays, en face du droit, fort respectable d'ailleurs, attaché si jalousement à un immeuble, maison d'habitation ou terre : capital immobilisé, improductif, qui devra se résigner à n'être plus seul, ainsi qu'il l'a été pendant cent ans, à régner dans le Code civil. »

Nous verrons bientôt que le mouvement des idées, dans le monde agricole et dans le monde parlementaire, justifie pleinement cette considération. Mais, dans le présent chapitre, consacré au fondement juridique du droit du fermier à indemnité, nous voudrions seulement faire ressortir que la législation sur la propriété commerciale constitue un nouvel argument en faveur du fermier.

Il n'est pas difficile, en effet, de voir que, sous

les trois aspects de l'indemnisation révélés par la loi de 1926, le fermier sortant peut être rapproché du locataire, commerçant ou industriel, sortant.

Le propriétaire d'une terre n'a-t-il pas le devoir de renouveler le bail à son fermier qui a satisfait à ses obligations, qui a joui en bon père de famille, qui offre un loyer raisonnable, qui a développé une richesse sous les yeux et avec l'assentiment de ce propriétaire ? (1) Ce devoir ne doit-il pas être sanctionné légalement par l'attribution d'une *indemnité d'éviction* au fermier, lorsque le propriétaire ne justifie pas son refus de renouveler le bail par des motifs graves et légitimes ou ne prétend pas reprendre le terrain pour le cultiver soit par lui-même, soit par ses proches ?

Quant à l'indemnité *d'enrichissement*, elle nous met vraiment en présence de la *propriété rurale* de même que, dans la loi de 1926, elle correspond proprement à la propriété commerciale. Le nouvel occupant de la terre, le propriétaire ou fermier entrant, va profiter de l'activité du fermier sortant. Il est juste qu'il paie à ce dernier une indemnité pouvant se cumuler avec l'indemnité d'évic-

(1) V. Y. LE FEBVRE : « La Réforme Agraire », p. 13. 1906.

tion. Sinon, il s'enrichirait injustement aux dépens de ce prédécesseur qui a donné à la terre une plus-value par ses soins acharnés et ses avances. Pour le successeur du fermier sortant, l'enrichissement prend en effet la forme d'une plus-value.

De même, le nouvel occupant du sol doit rembourser à son prédécesseur, dans la mesure du profit retiré, le coût des aménagements apportés à l'immeuble et qui en ont augmenté la valeur locative. Cette indemnité répond aussi à l'existence d'une plus-value.

Le parallélisme entre le propriétaire d'immeubles à usage commercial ou industriel et le propriétaire d'un domaine agricole, entre le locataire commerçant et le fermier, est très net. Pourquoi l'un aurait-il moins d'obligations que l'autre ? Pourquoi l'un aurait-il moins de droits que l'autre ? La notion morale et juridique d'enrichissement sans cause a pour tous la même valeur. Sans doute, il peut y avoir, ici et là, des difficultés à harmoniser le droit du bailleur et le droit du preneur. Mais ces difficultés n'empêchent pas que la conciliation elle-même doive être recherchée et soit commandée par les principes de l'équité et du Droit.

CHAPITRE TROISIEME

La question au point de vue législatif

Nous avons remarqué que tout le mouvement en faveur de la propriété commerciale est né de la situation suivante : le bail d'un locataire commerçant ou industriel n'est pas renouvelé ; ce que cet homme a créé, dans les locaux qui lui ont été loués jusqu'alors, par son activité et son intelligence, le successeur, propriétaire ou nouveau locataire, va en profiter, s'en emparer vraiment, par le fait même qu'il occupera les mêmes locaux et y exercera un commerce ou une industrie similaire. Il est apparu que ce successeur devait une indemnité à son prédécesseur, sinon il s'enrichirait scandaleusement à ses dépens. A l'origine, il ne fut question au Parlement que de l'attribution de cette indemnité (1). C'est seulement au cours des travaux parlementaires postérieurs qu'on parla de reconnaître au locataire commerçant, en fin de bail, un certain

(1) Proposition de M. Thalamas, du 5 Décembre 1911.

droit au renouvellement du bail, sanctionné par une indemnité d'éviction.

Une solution semblable se dessine au sujet des relations du fermier sortant et de son successeur. On se préoccupe d'abord d'obliger celui-ci à payer à celui-là une indemnité d'enrichissement ou de plus-value. L'idée de conférer au fermier sortant un droit au renouvellement de son bail se fait jour ensuite.

D'ailleurs, la France est à l'avant-garde des idées. Si certaines législations étrangères, si les coutumes et la jurisprudence de la Belgique, consacrent le droit du fermier sortant à une indemnité de plus-value, la question du droit du fermier au renouvellement de son bail n'est posée qu'en France.

Plus aventureuse dans le champ des idées, la France a cependant été moins loin que les pays dont nous venons de parler, dans le domaine des réalisations pratiques. L'indemnité de plus-value, si difficile à faire accepter par notre jurisprudence, n'a été étudiée d'une manière approfondie et suivie par notre législateur qu'à une époque toute récente. Les travaux parlementaires relatifs à ce sujet sont trop importants pour que nous ne leur donnions pas la plus grande attention.

SECTION I

Les législations étrangères

Peu nombreux sont encore les pays dont la législation est favorable à l'attribution d'une indemnité de plus-value au fermier sortant (1). Ce sont le Portugal, la Suisse, la Grande-Bretagne.

Le Code civil portugais, en vigueur depuis le mois de Janvier 1868, dans son article 1615, accorde une indemnité au fermier qui a amélioré un fonds à condition que le bail n'ait pas été d'une durée supérieure à 30 ans. La convention contraire n'est pas admise. En outre, le propriétaire n'est tenu au paiement de l'indemnité que sous forme d'arrérages pris sur l'accroissement des revenus résultant de l'amélioration et tant que cet accroissement subsiste.

(1) Il est assez curieux qu'en Italie on n'ait pas paru trouver dans les principes généraux une base pour l'action du fermier. Tout au plus, a-t-on tenté une extension de l'article 495 du Code Civil qui permet de compenser les améliorations de l'usufruitier avec ses détériorations. Mais on a songé à prévoir la plus-value dans des clauses des baux.

VENEZIAN : La questione sul diritto dell' affittuario a compenso, Opere giuridiche I, p. 521 et suivantes.

L'article 318 du Code civil suisse s'inspire des mêmes principes. Il dispose ce qui suit. Le jour de l'entrée en jouissance, les objets portés sur l'inventaire ont été estimés ; le fermier est tenu de les restituer en mêmes espèces et valeur ou de bonifier la plus-value. Il ne doit aucune indemnité pour les objets qui ont péri par la faute du bailleur ou par force majeure. Mais il a droit à une récompense pour la plus-value provenant de ses débours et de son travail.

C'est surtout la législation de la Grande-Bretagne qu'il faut considérer. Une vieille coutume d'Irlande accordait au fermier une indemnité pour les améliorations. Un act irlandais de 1870 donna force de loi à cette coutume. En 1875, le principe de l'act irlandais fut étendu à toute l'Angleterre où, déjà, sur certains points, notamment en Lincolnshire, certaines coutumes rappelaient la coutume irlandaise.

La loi du 13 Août 1875 fut modifiée par le Parlement britannique à plusieurs reprises, par les lois du 25 Août 1883, 8 Août 1900, 21 Décembre 1906. Décrivons l'économie et suivons les progrès de cette législation (1).

(1) Rapport de M. Souchon, cité dans le rapport Cautru, loc. cit. V. aussi l'avis précité de la Commission de l'Agriculture de la Chambre.

La loi de 1875 distingue trois classes d'amélioration. La première comprend 13 rubriques correspondant à des travaux de grande amélioration foncière, tels que les drainages, les constructions de bâtiments, les créations de pâturages, les plantations d'oseraie, les défrichements et le colmatage. La seconde catégorie se compose d'améliorations d'importance déjà moindre (fumure par les os bruts, amendements par l'argile, chaulage ou marnage). La troisième classe, enfin, vise seulement l'emploi des engrais artificiels et la consommation par le bétail de la ferme des substances alimentaires venues du dehors. Dans la loi de 1875, cette classification avait un double intérêt.

Pour les améliorations de la première classe, les grands travaux transformateurs du fonds, le fermier n'avait droit à indemnité que s'il pouvait produire un consentement du propriétaire autorisant ces travaux.

Pour les améliorations de la seconde classe, le tenancier devait, pour préserver son droit, prévenir le propriétaire six semaines à l'avance, le silence de ce dernier étant ensuite considéré comme un acquiescement.

Enfin, pour les engrais artificiels et la nourriture exceptionnelle du bétail, il n'était plus nécessaire ni de consentement ni de notification.

Le quantum de l'indemnité était déterminé par des présomptions. On considérait que l'effet des grandes améliorations de la première classe se faisait sentir pendant vingt ans, ce délai était abrégé à neuf ans pour la seconde classe et à deux ans pour la troisième. A l'expiration du bail, le propriétaire était donc débiteur d'une somme calculée d'après le nombre des années restant à courir avant l'épuisement présumé des effets de l'amendement.

Une procédure d'arbitrage était organisée pour résoudre les difficultés. Mais la loi de 1875 ne s'imposait pas aux parties toujours maîtresses d'écarter ses dispositions par le bail. On comprend que les propriétaires se soient hâtés d'échapper à la loi de 1875 par des stipulations contractuelles. Aussi, la portée pratique de cette loi fut-elle relativement faible.

L'Act de 1883 remédia à cet état de choses, en faisant du principe de l'indemnité une règle d'ordre public. Toutefois, le caractère impératif de cette loi n'était pas absolu. Les conventions des parties ne pouvaient écarter toute indemnité, mais elles étaient libres de la régler dans des conditions différentes de celles portées à la loi. L'act de 1883 apportait, en outre, deux innovations. D'une part, il fai-

sait disparaître les présomptions de durée dans l'effet des améliorations et conférait tout pouvoir aux arbitres pour apprécier ce qui restait de la valeur d'une amélioration antérieure à la fin du bail. D'autre part, les catégories de 1875 étaient un peu modifiées ; la seconde se composait désormais des seules opérations de drainage.

L'Act de 1900 étendit l'application de ce régime à l'Ecosse et accrut la liste des améliorations susceptibles d'indemnité. Ainsi apparut dans la troisième classe la constitution de pâturages temporaires au moyen de trèfle, graminées, luzerne, sainfoin et autres graines semées au moins deux ans avant l'expiration du bail.

L'Act de 1906 rendit obligatoire le règlement du litige par un arbitre unique et étendit le droit du fermier dans un cas : celui où les réparations aux bâtiments ont été nécessaires à l'exploitation. Le tenancier put alors les faire et obtenir indemnité sans le consentement du propriétaire.

Comment la loi de l'indemnité a-t-elle été appliquée en Angleterre ? Le meilleur document apportant une réponse à cette question se trouve dans la grande enquête sur la crise agricole dont le premier rapport fut publié en 1897, c'est-à-dire quinze ans après la mise en œuvre de la loi de 1883

(Final report of the Royal Commission on agricultural depression 1897).

« Il est généralement admis, dit ce rapport, que le principe de la nouvelle législation est bon, et si quelques témoins ont exprimé l'opinion qu'elle a été inefficace et impopulaire, la masse des témoignages montre qu'elle a été avantageuse tant aux propriétaires qu'aux fermiers grâce aux conventions d'indemnité qu'elle a amené à conclure, et qu'elle a eu pour effet en quelques régions, de décider les fermiers à tenir leur exploitation en meilleur état de culture. (1) »

M. Chavée, dans son ouvrage : *Propriétaires et fermiers en Angleterre* (2), relate que les propriétaires ont accepté sans restriction le principe de l'indemnité et qu'ils ont trouvé une satisfaction ans après la mise en œuvre de la loi de 1883 leur permettant d'organiser leur règlement avec leurs fermiers sur des bases conventionnelles.

Du côté des fermiers, les critiques ont été plus fréquentes. Les baux comportent traditionnellement beaucoup de clauses pénales et imposent aux fermiers de lourdes amendes pour des manque-

(1) Cité dans le rapport Cautru et dans l'avis précité.

(2) Louvain, 1903.

ments, même légers, à leurs devoirs de locataires. Les propriétaires ne se prévalent pas de ces droits au cours du bail, mais quand ils sont sous le coup d'une demande d'indemnité, ils en font une arme de compensation capable de réduire à néant les réclamations les mieux fondées. L'arbitre, lié par des conventions formelles, ne peut pas toujours remédier à cette situation.

Sous ces réserves, la loi relative à l'indemnité au fermier sortant a été généralement bien accueillie en Angleterre. L'avis exprimé en France, le 22 Février 1928, au nom de la Commission de l'Agriculture de la Chambre, remarque qu'il ne faut pas en conclure qu'une législation semblable puisse être rendue aussi facilement applicable dans notre pays. La répartition des biens immobiliers en Angleterre est toute différente de la nôtre. Alors qu'en France, la grande propriété est l'exception et l'exploitation directe et familiale la règle, au contraire le fermage est général dans ce pays de grands domaines rarement morcelés qu'est la Grande-Bretagne. En Angleterre, plus de 85 % des terres sont affermées. En France, le pourcentage est de 36,50 % seulement du territoire. Cette observation doit être interprétée judicieusement. Il ne faudrait sans doute pas transporter, purement et simple-

ment, telle quelle, la législation britannique en France. Une disposition légale, une réglementation, bonnes pour les Anglais, ne sont pas nécessairement bonnes pour les Français. Qu'on se garde donc d'une servile copie à laquelle pourrait conduire une hâte excessive, ou l'inexpérience, ou la paresse d'esprit. Mais le pourcentage comparé des fermiers, de ce côté-ci et de l'autre côté de la Manche, n'a rien à voir avec la question fondamentale de savoir si les principes de l'équité et du droit commandent l'indemnisation du fermier créateur d'une plus-value. Ces principes ne sauraient être différents en Grande-Bretagne et en France. Il doit être fait droit aux fermiers français non moins qu'aux fermiers anglais.

SECTION II

Les coutumes et la jurisprudence belges

La question de l'indemnité au fermier sortant est depuis longtemps réglée, en Belgique, par la

coutume et la jurisprudence (1). Le Code Napoléon, resté en vigueur dans ce pays jusqu'à l'époque contemporaine, fut l'œuvre de jurisconsultes français assez peu soucieux du droit local et qui, naturellement, négligèrent les usages belges en matière de locations rurales. Mais bientôt, la jurisprudence se trouva en présence des coutumes immémoriales, aussi vivaces que jamais, et qu'elle dut concilier de son mieux avec les principes du Code civil.

Le *Pachtersrecht* (littéralement : droit du fermier), consiste essentiellement dans l'obligation imposée au fermier entrant (ou au propriétaire, à défaut de locataire) de payer au fermier sortant la valeur des pailles et des fumiers se trouvant sur la ferme, plus celles des engrais, arrière-engrais et récoltes en terre. Cette définition ne se vérifie pas à la lettre pour toute la Flandre. Dans certaines régions le *pachtersrecht* a une portée plus étendue et comprend en outre certaines améliorations foncières ; d'autres coutumes ne s'occupent pas des récoltes en terre, le changement de fermier se pro-

(1) DE LAVELEYE : Essai sur l'économie rurale de la Belgique 1875.

VAN DIVOET : Un droit coutumier remarquable. L'indemnité due au fermier sortant en Belgique. Revue Trimestrielle de Droit Civil 1914, p. 321-342.

duisant à une époque où les champs sont dégarnis de toutes cultures.

On peut, en parcourant les diverses régions, noter les particularités intéressantes de chacune d'elles.

En Flandre Orientale, l'indemnité est due, non seulement pour les arrière-engrais (à l'exception de ceux des prés et des pâturages), mais aussi pour la reprise des bois et taillis en croissance, les améliorations aux toits de chaume, l'établissement de fosses, la plantation de haies vives et, dans certaines contrées, des améliorations foncières déterminées. Aucune preuve spéciale n'est exigée du fermier. La coutume fait loi et fait naître, au profit du fermier, la présomption sur les arrière-engrais à son entrée. Le mauvais état des terres (par exemple l'envahissement par le chiendent) peut donner lieu à une demande reconventionnelle de la part du propriétaire. L'évaluation se fait, à frais communs, par des experts désignés par le fermier sortant et le fermier entrant ; en cas de contestation, le juge de paix nomme un troisième expert qui tranche la difficulté. Pour déterminer la quantité des arrière-engrais, toutes les preuves sont admises, même la preuve par témoins. Le fermier sortant peut produire les quittances des marchands d'en-

grais. Le débiteur de l'indemnité est le propriétaire, mais le fermier entrant paie généralement à sa décharge.

En Flandre Occidentale (1), l'étendue de l'indemnité est sensiblement la même qu'en Flandre Orientale. En ce qui concerne la preuve à fournir, il faut distinguer deux régions : celle où le droit de prise est traditionnel et une autre où il fut introduit et continue à se répandre de plus en plus par les libres conventions des intéressés. Pour l'évaluation, les experts (notaires, le plus souvent), se basent sur un tarif très souple admis par la Chambre des Notaires de Courtrai et revu, en 1909, par l'éminent agronome de Keyser. En fait, le débiteur est le fermier entrant.

Dans la province d'Anvers, l'indemnité pour arrière-engrais n'existe que dans la région dite Klein Brabant, c'est-à-dire la partie sud-ouest de la province comprise entre le Rupel et l'Escaut.

(1) La limite de la coutume dans cette province est la suivante : Au nord, la limite des polders fixe sensiblement la limite de la région du *pachtersrecht* : les terres situées au nord de Bruges et dans les polders maritimes n'y sont pas soumises. Il en est de même de la région limoneuse de Poperinghe et des terres déboisées de l'ancien Vrijbosch. - cf. Divoet. op. cit. 7. 325.

Dans la province de Brabant, le paiement des arrière-engrais est de date plus récente que dans les Flandres, mais il s'y est généralisé. L'abandon des terres se faisant le 30 Novembre, donc après les semailles, le fermier a droit à une indemnité pour engrais, semences et labours. En outre, les arrière-engrais donnent lieu à reprise presque partout. Vu la généralité de l'usage, le fermier sortant est d'ordinaire présumé avoir payé les droits à son entrée ou avoir reçu la terre dénuée de fumures ; dans certains cantons, cependant, il doit fournir la preuve d'un de ces faits. L'expertise s'opère comme il a été dit plus haut. Le propriétaire est le débiteur de l'indemnité, mais, le plus souvent, l'entrant et le sortant s'arrangent ensemble, sans intervention du bailleur.

Dans la province de Namur, les usages enregistrés portent : aucune indemnité n'est due au fermier sortant pour engrais enfouis dans le sol. Dans la province de Luxembourg, le droit de prise est aussi rare.

Dans la province du Hainaut, les fermiers n'ont généralement pas droit à indemnité de sortie. Toutefois, dans l'arrondissement de Tournai, il existe une coutume originale qu'on appelle *Le Chapeau*. *Le chapeau du Tournaisis* comprend sans doute

une indemnité pour fumures et pour travaux d'amélioration, mais il est dû tout aussi bien pour les terres reprises en mauvais état : Le chapeau implique, en effet, la promesse de ne pas faire au nouvel occupant des actes de *mauvais gré* (1).

« Le vrai maître de la terre, dit le juge de paix de Celles (2), c'est le locataire. Personne n'oserait reprendre une terre sans l'assentiment du précédent occupant, par crainte du mauvais gré et après une large indemnisation. » Dans le canton de Leuze, le chapeau équivalait à une année de fermage. Le fermier considère sa jouissance comme dérivant d'une véritable copropriété de l'immeuble loué. Il y aurait, à la base de la coutume, une convention ancienne par laquelle le propriétaire aurait cédé ses terres à rente perpétuelle et se serait engagé à ne jamais élever le fermage une fois fixé. Si donc

(1) Le mauvais gré, dont le chapeau serait un élément, a donné lieu à une abondante littérature, sans qu'on ait pu encore déterminer les origines de cette curieuse coutume. V. Debouvry : *Etude juridique sur le mauvais gré*. Thèse. Paris 1899.

LEFORT : *La condition de la propriété dans le Nord de la France : le droit de marche*. Paris 1892.

Divoet : *op. cit.* p. 329.

(2) Lettre à Divoet, citée par ce dernier, *op. cit.* p. 330.

le propriétaire loue ses terres à un nouveau fermier, s'il réclame une augmentation, il méconnaît les droits de l'occupant et les « manants » voueront une haine à celui qui prendra la ferme malgré les anciens fermiers. Toute la région se liguera contre lui, il sera boycotté, on lui fera des « ruses », notamment on sèmera l'ivraie dans ses récoltes, on coupera son blé en herbe. La répression est impossible, les témoins sont muets. Le chapeau est fréquemment très supérieur à la valeur réelle des engrais en terre.

En dehors des coutumes qui viennent d'être esquissées, la jurisprudence belge admet en général le droit à indemnité du fermier sortant contre le propriétaire (1), même si l'expiration du bail se produit dans les conditions normales. M. Van Divoet propose d'accorder à plus forte raison une indemnité si le bail se trouve rompu en cours d'année. Ces solutions ne se justifient pas sans difficulté. On fait appel à l'article 548 du Code civil

(1) Gand, 13 Juillet 1834. Pas. 1834. 2. 185. Bruxelles, 17 Novembre 1884. Journ. Trib. 1884, 1. 409. Bruxelles 1^{er} Juin 1892. Pas. 1892. 2. 377. Trib. Bruxelles 22 Juin 1902. Journ. Juges de Paix 1903. 287. Trib. Tournai 8 Mai 1907. Pas. 1908. 3. 249.

V. Van Divoet, loc. cit.

ou, parfois, à la loi du 25 Mars 1876 qui, en fixant la compétence en cette matière, sous-entend le droit à indemnité. L'indemnisation du fermier trouve un point d'appui solide dans la théorie de l'enrichissement sans cause.

SECTION III

Le mouvement des idées en France, dans le monde agricole et dans les Assemblées parlementaires

C'est vers le milieu du xix^e siècle que les fermiers, placés dans les nouvelles conditions d'exploitation que créait la science agronomique et que nous avons notées, élevèrent des prétentions à une indemnité de plus-value.

L'hostilité de la jurisprudence à leurs réclamations, hostilité peut-être moindre qu'on ne le dit d'ordinaire, mais réelle, fit naître des courants de revendication dans le monde agricole. De bonne heure, on appela une intervention du législateur. Les archives du Parlement sont assez riches en propositions et en travaux relatifs à la matière.

Après tant d'autres, nous en dressons la nomenclature (1).

Dès 1848, un membre de l'Assemblée nationale, M. Pezerat, demandait le partage de toutes les plus-values culturales entre le propriétaire, le fermier et les ouvriers (2). Une proposition de même nature était émise en 1851 par Morellet (3). Le 29 Mars 1870, c'était un projet Gagneur (4). En 1885, lorsqu'il s'agissait de porter de 3 francs à 5 francs par quintal les droits protecteurs du blé national, M. Jaurès demanda que le Gouvernement prit des mesures pour assurer aux fermiers et aux métayers les bénéfices des droits nouveaux, notamment en étudiant les mesures relatives à la durée des baux et au remboursement des capitaux expo-

(1) BOURGOIN : De l'indemnité de plus-value, dans Revue politique et parlementaire 1900, p. 304 et suivantes.

Paul DELOFFRE : Indemnité de plus-value au fermier sortant. Paris 1899.

La Revue Agronomique du journal *Le Temps*, N° du 19 Avril, du 2 Mai 1903, etc...

(2) Travaux de l'Assemblée nationale constituante 1848-1849, N° 582.

(3) *Moniteur Universel* du 24 Janvier 1851, p. 241 ; voir aussi une observation devant le Sénat par Ladoucette, *Journal Officiel*, 15 Mai 1854.

(4) *Journal Officiel* du 29 Mars 1870, p. 561.

sés par le fermier pour l'amélioration de la culture. M. Méline répondit en se déclarant prêt à étudier les législations de ce genre existant dans d'autres pays.

Ce furent, les années suivantes, le 26 Mars 1887, la proposition Duguey de la Fauconnerie; le 27 Mars 1888, la proposition Maxime Lecomte; le 7 Juin 1888, la proposition Lesoucq; le 23 Novembre 1889, la proposition Maxime Lecomte; le 28 Novembre 1889, la proposition Tellier de Poncheville; le 14 Décembre 1893, la proposition Dubois.

Le 25 Octobre 1898, M. Lechevallier déposait à la Chambre des Députés une proposition de loi aux termes de laquelle « le bailleur devra tenir compte au preneur de la moitié de la plus-value que celui-ci aura procurée au fonds loué, par des amendements et fumures, sur la demande du fermier, dans la dernière année de sa jouissance. (1) » M. Lechevallier reprit sa proposition le 16 Janvier 1903 (2). Une proposition René Besnard (3), du 21 Juin 1910, s'ins-

(1) N° 282 de la 7^e législature, annexe au procès-verbal de la séance du 25 Octobre 1898.

(2) 1903. Annexe N° 658, p. 52.

(3) N° 158, 10^e législature, annexe au procès-verbal de la séance du 21 Juin 1910.

pirait de la même idée. Comme la proposition Lechevallier, elle partageait le bénéfice de la plus-value entre le propriétaire et le fermier.

Au contraire, la proposition Lefas (1), du 19 Avril 1919, attribuait au fermier la totalité de ce bénéfice .

M. Defos du Rau (2) apporta une idée nouvelle en admettant le métayer au bénéfice de la loi.

Les diverses propositions qui viennent d'être indiquées n'ont pas été discutées.

Mais la proposition déposée à la Chambre, le 21 Janvier 1925, par M. Jean Jadé et plusieurs de ses collègues (3), fut sérieusement examinée par la Commission de législation civile au nom de laquelle M. Cautru déposa, le 27 Janvier 1928, un rapport du plus haut intérêt (4). Un avis présenté le 22 Février 1928, sur la même proposition, au nom

(1) N° 6047, 11° législature, procès-verbal du 19 Avril 1919.

(2) N° 1066, 12° législature.

(3) Chambre des Députés. Session 1925. Annexe au procès-verbal de la 1^{re} séance du 21 Janv. 1925. J. O. Annexe N° 1072.

(4) Rapport Cautru, Chambre Session 1928. Annexe N° 5. 396. Deuxième séance du 27 Janvier 1928.

de la Commission de l'Agriculture (1), constitue une source précieuse de documentation.

Il convient d'ajouter qu'une proposition de M. Chabrun, tendant non seulement à attribuer une indemnité de plus-value, mais aussi le droit au renouvellement du bail au profit des locataires d'exploitations agricoles (2), fut en même temps soumise à la Commission de l'Agriculture et à la Commission de législation civile qui se prononcèrent à son sujet dans le rapport et dans l'avis précités.

La proposition Jadé, ayant pour objet l'attribution au fermier sortant d'une indemnité de plus-value fut couronnée d'un plein succès. La Commission de législation civile lui fit seulement subir quelques retouches et élaborer un texte dont nous étudierons plus loin les dispositions et les idées directrices. Quant à la proposition Chabrun, visant en outre à reconnaître au fermier sortant un droit au renouvellement de son bail, droit analogue à celui que le locataire commerçant tient de la loi de 1926, elle fut écartée pour des considérations qui seront exposées dans un instant.

(1) Session 1928, Annexe N° 5.611 au procès-verbal de la deuxième séance du 22 Février 1928.

(2) Session 1928, Chambre. Annexe N° 3.663.

Mais auparavant, il ne sera pas inutile de montrer combien la préoccupation de la plus-value procurée au fonds par le fermier est présente à l'esprit du législateur, même lorsqu'il n'est pas invité à en discuter d'une manière directe et principale.

La loi du 9 Juin 1927 autorisant la revision des baux à ferme, porte, dans son article 6, cette disposition : « Le nouveau prix sera établi sur la base de la valeur locative en 1914, prix du bail ou valeur pratiquée dans la région à cette époque, majorée de 200 %. Il sera tenu compte, pour la fixation de cette majoration, des suppléments d'impôts et charges incombant légalement au bailleur et payés par le fermier, ainsi que de tous les autres éléments d'appréciation. »

Les éléments d'appréciation pour déterminer la valeur locative équitable sont innombrables et varient suivant chaque propriété. Aussi, le législateur de 1927 a-t-il intentionnellement émis une formule vague pouvant englober tous les éléments qui pourraient être trouvés par le juge du fait auquel il s'en rapporte. Les discussions parlementaires ont été copieuses sur ce point. Les rapports des Commissions et les discours prononcés à la tribune ont notamment indiqué, comme éléments d'appréciation, les cours des produits de la ferme, les char-

ges, la main-d'œuvre, les dégâts du gibier, enfin les améliorations faites par le fermier qui, seules, nous intéressent ici.

A leur sujet, des explications fort intéressantes ont été fournies à la séance de la Chambre des Députés du 10 Mars 1927 (1). Nous en extrayons l'essentiel :

M. CHEVRIER : « Je voudrais qu'il fût bien entendu que, dans les éléments d'appréciation de la valeur du nouveau fermage, devront être comprises toutes les améliorations et les dépenses que le fermier aura consenties parce qu'il croyait avoir devant lui le temps qui est nécessaire pour faire de la bonne culture et augmenter sa production. »

M. TREMINTIN défend un amendement tendant à ce qu'on précise les éléments d'appréciation et à ce qu'on mentionne dans leur rémunération les améliorations faites par le fermier.

M. CAUTRU, rapporteur de la Commission de législation civile, répond qu'il vaut mieux ne pas énumérer les éléments d'appréciation et laisser à l'arbitre ou au juge toute liberté d'appréciation. Mais il traduit le sentiment unanime de la Chambre en déclarant : « Lorsqu'on revisera le prix, le pro-

(1) *Journal Officiel*, p. 776 et suivantes.

priétaire ne pourra évidemment pas, pour l'augmenter, tirer argument des améliorations foncières ou culturelles dues au fermier. Le propriétaire n'étant pour rien dans ces améliorations, il va de soi que le fermier doit seul en profiter. »

On retrouve ici les idées qui ont inspiré les propositions et les travaux concernant l'attribution d'une indemnité de plus-value au fermier sortant.

Ces propositions et ces travaux ne sont, nous l'avons déjà observé, qu'un premier stade logique dans le mouvement de protection et de justice à l'égard du fermier. Le second stade, c'est la reconnaissance à ce dernier d'une véritable propriété culturale, faisant le pendant à la propriété commerciale et s'exprimant par l'attribution d'un droit au renouvellement du bail.

Dès le 8 Février 1912, MM. Turmel et Le Rouzic proposent d'ajouter au Code civil une disposition ainsi conçue : « Le bailleur ne pourra congédier le preneur tant que celui-ci remplira ses obligations à moins qu'il ne veuille prendre lui-même l'exploitation directe et effective de la propriété louée. Tous les neuf ans, chacune des parties pourra demander par expertise l'augmentation ou la diminution du prix du bail. A la sortie, il sera tenu compte au preneur des améliorations et de la plus-value provenant de son fait. »

La proposition Turmel et Le Rouzic reconnaissait ainsi au fermier, sur le fonds, un droit comparable au droit de priorité que revendiquaient à la même époque les locataires commerçants.

La proposition Chabrun (1), déposée au cours de la session de la Chambre de 1928, tient compte des travaux qui ont abouti à la loi du 30 Juin 1926. Dans cette loi, c'est un droit de préférence, ou plutôt un droit personnel au renouvellement, non pas un droit de priorité, qui appartient au locataire commerçant. C'est également un droit de préférence, ou mieux, un droit personnel, qui serait conféré, dans le texte de M. Chabrun, au locataire d'une terre. A l'expiration du bail, le fermier désirant continuer sa location serait, sous peine de dommages-intérêts, préféré à tout autre fermier, à moins que le propriétaire du fonds n'ait un motif grave et légitime de lui refuser un nouveau bail, ou qu'il ne veuille reprendre pour lui-même ou pour ses proches l'exploitation de ses terres et, sauf à payer, dans le second cas, au fermier sortant, une indemnité à raison des améliorations culturales dont il serait appelé à profiter.

La Commission de législation civile de la Cham-

(1) Annexe N° 3.663.

bre n'a pas accueilli favorablement la proposition Chabrun. « L'innovation proposée, dit le rapport de M. Cautru (1), encore qu'elle ait pour but de créer une nouvelle forme de propriété, porte une atteinte extrêmement grave au droit de propriété tout court. Entre le locataire commerçant arrivé à l'expiration de son bail et le fermier sortant, la situation n'est pas identique. Le locataire qui a créé ou acquis un fonds de commerce possède un bien indépendant de l'immeuble dans lequel il l'exploite. Ainsi, la clientèle qui est un des éléments du fonds et le fonds lui-même, peuvent faire l'objet d'une vente ou d'un nantissement. Arrivant à la fin du bail, le locataire commerçant, obligé de quitter le local qu'il occupe, conserve sa clientèle s'il peut trouver à proximité un local identique aussi spacieux, aussi convenable au genre de son commerce. Il risque de la perdre en totalité s'il ne peut se réinstaller dans le voisinage. Pour protéger cette propriété *sui generis*, le Parlement a cru qu'il n'existait aucun autre moyen que celui de favoriser le renouvellement du bail, en exerçant sur le propriétaire une sorte de contrainte morale pour l'a-

(1) *Journal Officiel*, Annexe N° 5.396 à la deuxième séance de la Chambre du 27 Janvier 1928, p. 233.

mener à y consentir. Ici, le droit du fermier sortant est d'un tout autre ordre. Il ne saurait être question d'une propriété distincte de celle du fonds; il s'agit d'amendements incorporés au sol, et qu'il est impossible d'en détacher pour en faire l'objet d'une propriété spéciale. Leur valeur restera, dans la généralité des cas, très inférieure à la valeur du fonds, si bien que le droit du fermier sortant ne peut être mis en parallèle avec le droit du propriétaire foncier, ni le tenir en échec dans l'un de ses attributs essentiels. Au surplus, nous estimons que l'innovation de notre collègue Chabrun, dresserait inutilement les uns contre les autres, propriétaires et fermiers. Dans beaucoup de régions, le fermier cède son droit au bail et le propriétaire le renouvelle sans difficultés. N'est-ce pas l'intérêt du propriétaire de conserver sur la ferme un bon cultivateur qui lui donne tous ses soins, qui connaît la nature du sol et les engrais qui lui conviennent, et qui en tire le meilleur parti ? Bornons-nous à accorder aux fermiers sortants une indemnité lorsqu'ils ont amélioré; pour le surplus, respectons les droits du propriétaire; l'intérêt social et la justice seront ainsi satisfaits. »

La Commission de l'agriculture de la Chambre a également rejeté la proposition Chabrun en ce

qui concerne l'institution, en faveur des fermiers sortants, d'un droit de préférence, ou droit personnel, en matière de renouvellement de baux : « La question de l'extension à la propriété rurale des dispositions toutes nouvelles et si âprement discutées de la législation sur la propriété commerciale est de nature à soulever de longs débats qui risquent de compromettre le destin du surplus de la proposition Chabrun (relatif à l'attribution d'une indemnité de plus-value aux fermiers sortants). Qu'on se rappelle les interminables navettes auxquelles a donné lieu la discussion au Parlement de la propriété commerciale. Sans se prononcer sur le fond, il y a lieu d'attendre qu'un mouvement d'opinion plus net et plus caractérisé se manifeste, et que les associations agricoles, les Chambre d'agriculture aient procédé à une enquête plus approfondie de la question. » (1)

La Commission de l'agriculture nous semble plus prudente, dans ses conclusions, que la Commission de législation civile. On peut estimer que la question de la reconnaissance, au fermier sortant, d'un droit au renouvellement de son bail n'est

(1) *Journal Officiel*, Annexe N° 5.611 à la deuxième séance de la Chambre du 22 Février 1928, p. 752.

pas suffisamment mûrie. Mais, est-on fondé à refuser un semblable droit au fermier d'une manière péremptoire et en quelque sorte *a priori* ? Qu'on n'oublie pas la comparaison que nous avons instituée entre le locataire commerçant sortant et le fermier sortant. Pour l'un comme pour l'autre, on peut soutenir que le propriétaire abuse de son droit de propriété, qu'il méconnaît en tout cas son devoir moral quand il refuse la relocation à un preneur qui s'est ponctuellement acquitté de ses obligations, qui a joui en bon père de famille, qui offre un loyer raisonnable. Pour l'un comme pour l'autre, il y a égale injustice à le priver d'une richesse qui est son œuvre, qu'il a créée, tout au moins moins développée, sous les yeux et du consentement du propriétaire. Pour l'un comme pour l'autre, n'est-on pas conduit à dire que le devoir moral doit être sanctionné par la loi, que le droit personnel du preneur au renouvellement du bail se résoudra en une indemnité lorsque le bailleur ne justifiera pas son refus de relocation, soit par des motifs graves et légitimes, à l'encontre du locataire, soit par son intention dûment affirmée de reprendre la chose louée pour la mettre en valeur par lui-même ou par ses proches ?

Sans doute, il n'y a pas identité absolue entre la

situation du locataire commerçant et celle du fermier, à l'expiration du bail. Le bien du locataire commerçant, la clientèle, est indépendant de l'immeuble en soi, bien qu'il dépende beaucoup de l'emplacement de cet immeuble et que le commerçant risque de perdre sa clientèle s'il ne peut se réinstaller dans le voisinage. La propriété commerciale est ainsi distincte de la maison dans laquelle le commerce s'exploite. La propriété culturale n'est pas distincte de la terre affermée; il s'agit d'amendements incorporés dans le sol et qu'il est impossible d'en détacher pour en faire l'objet d'une propriété spéciale. Il n'en est pas moins vrai que le fermier a été, tout comme le commerçant, créateur d'une richesse, ou multiplicateur d'une richesse, qu'il serait inique de lui enlever pour l'injuste profit du propriétaire. Elle est la réalité qui se trouve sous l'expression de propriété culturale qu'il est permis aux théoriciens du Droit de critiquer ainsi qu'ils ont critiqué l'expression de propriété commerciale elle-même.

Distincte ou non distincte de l'immeuble, cette richesse existe; le commerçant ici, le fermier là, en est l'auteur.

Le droit du propriétaire est très respectable. Le droit du fermier l'est aussi. La justice et l'in-

térêt social veulent que les deux soient satisfaits. Puisqu'il y a conflit entre eux, il faut les concilier. Et cette conciliation sera réalisée par la formule de la loi de 1926, qu'on appliquera en matière rurale, c'est-à-dire par l'attribution au fermier sortant d'une indemnité d'éviction quand le propriétaire refusera abusivement (nous avons dit en quoi consistera l'abus) de renouveler le bail.

L'indemnité d'éviction est quelque chose de différent de l'indemnité de plus-value. La seconde suppose que le bail n'a pas été renouvelé. Elle peut être accordée sans qu'on limite le droit absolu du propriétaire de relouer au même preneur ou à un autre. La première suppose et sanctionne le droit personnel du preneur primitif au renouvellement de la location, sauf dans les hypothèses exceptionnelles qui ont été précisées. Indemnité d'éviction et indemnité de plus-value, correspondant à des droits différents du preneur, droits qui ne s'excluent pas et se surajoutent souvent, peuvent se cumuler en matière rurale comme en matière commerciale.

Il est permis d'hésiter sur l'opportunité d'une généralisation de l'indemnité d'éviction. Mais nous pensons que cette généralisation, qui se présente sous le signe de l'équité, ne se heurte à aucune objection juridique.

La sagesse est sans doute, avec la Commission de l'agriculture, de se réserver et d'attendre que la question soit mise plus longtemps sur le chantier.

Aussi bien, ne faudrait-il pas croire qu'elle fut indifférente au monde agricole. Celui-ci place à l'ordre du jour, aujourd'hui plus que jamais, le double problème de l'indemnité de plus-value et du droit du fermier au renouvellement de son bail.

Voici un vœu émis par le Congrès de l'Agriculture française, réuni à Paris, en 1923, et qu'il a renouvelé à Rouen, le 15 Mai 1925 :

« Le Congrès considérant qu'il est contraire à l'équité qu'un fermier ne soit pas indemnisé de ses améliorations culturales, que l'assurance où il serait d'être indemnisé favoriserait au contraire le développement de la production nationale, que ce serait, au surplus, l'intérêt du propriétaire lui-même; émet le vœu que le Parlement, à l'instar de certaines législations étrangères, adopte le principe de la plus-value au fermier sortant. » (1)

Un rapport, établi le 13 Mars 1925, par M. de

(1) Cité dans l'Avis présenté au nom de la Commission de l'Agriculture sur la proposition Jadé et sur la proposition Chabrun. *Journal Officiel* Chambre, Annexe N° 5.611 à la deuxième séance du 22 Février 1928, p. 750.

Lestafis, au nom de la Société des Agriculteurs de France, s'exprime ainsi :

« Le Code civil, Messieurs, vous le savez, a consacré, au profit du propriétaire, le droit à indemnité de moins-value du fonds confié aux bons soins du fermier; le corollaire de ce droit n'est-il pas tout naturellement et dans la logique des choses la reconnaissance du droit à indemnité au profit du fermier pour plus-value donnée à l'exploitation ? A côté du Code civil, la justice sociale exige que nul ne s'enrichisse aux dépens d'autrui, et c'est du droit naturel que découle le principe de l'indemnité à tout homme qui, par un travail consciencieux et habile, a fait, si je peux dire, plus que son devoir, en donnant au sol une valeur que le contrat lui-même et l'usage ne l'astreignaient pas à donner.

« Au point de vue économique, on peut penser qu'au moment où l'exode rural menace gravement de diminuer la production nationale, ce serait imprudence de ne pas chercher à faire collaborer le capital d'exploitation apporté par le fermier et le capital foncier fourni par le propriétaire, collaboration si féconde dans le métayage et qui ne pourrait, sans danger, se transformer en opposition dans le fermage. »

Et plus loin : « L'insuffisance de la production

agricole que font ressortir les besoins croissants de la consommation exige que l'exploitant du sol qui se heurte à toutes les difficultés de main-d'œuvre et de cherté des matières premières, ait un stimulant à son activité prévoyante. » (1)

Le rapporteur, après avoir justifié le principe de l'indemnisation du fermier, mettait d'ailleurs en relief les difficultés de sa réalisation pratique. La Société des Agriculteurs de France émit alors le vœu d'une intervention législative en vue de régler l'indemnité équitable pour une plus-value supérieure à celle qui provient normalement de la culture en bon père de famille et dans le seul cas où le bail aurait négligé d'en fixer le mode d'évaluation et le destinataire.

Mais, l'attribution aux fermiers sortants d'une indemnité de plus-value n'est pas le dernier terme de l'évolution des idées en cette matière. Les organes autorisés de l'agriculture envisagent une sorte de propriété culturale juxtaposée à la propriété commerciale.

La Section d'économie rurale de la Société patronale d'Encouragement à l'Agriculture a estimé,

(1) Cité dans l'Avis précité de la Commission de l'Agriculture de la Chambre, p. 750.

le 10 Mars 1925, qu'il est indispensable d'accorder aux fermiers sortants un droit de priorité en ce qui concerne le renouvellement des baux (1). Les syndicats agricoles de la région parisienne pensent, eux aussi, qu'il serait juste d'étendre à l'agriculture le bénéfice de la loi sur la propriété commerciale afin de garantir aux fermiers l'avantage des améliorations par eux apportées à la terre. Un excellent rapport a été fait sur cette question, en décembre 1924, à l'Assemblée générale des Syndicats agricoles de la Région parisienne, par M. Abel Beckerek, ingénieur agricole (2).

SECTION IV

*La proposition de loi concernant l'attribution
d'une indemnité pour plus-value
aux fermiers et métayers sortants.
Son économie et ses idées directrices.*

Nous devons examiner avec soin la proposition de loi à laquelle vient d'aboutir le mouvement des idées plus haut décrit.

(1) V. Avis précité de la Commission de l'Agriculture, p. 750.

(2) V. Avis précité, p. 751.

Le texte de M. Jadé, retouché par la Commission de législation civile de la Chambre, dont M. Cautru a été le rapporteur, contient les dispositions suivantes :

ARTICLE PREMIER

Le fermier sortant aura droit, lors de l'expiration du bail et suivant les règles fixées par les articles ci-après, à une indemnité pour les améliorations apportées au fonds loué pendant la durée de sa jouissance lorsqu'elles en auront accru la valeur vénale ou lorsqu'elles pourront profiter au nouvel exploitant.

ARTICLE 2.

Les améliorations foncières : construction ou agrandissement de bâtiments, création de silos, de prairies permanentes, de routes, de ponts, plantations, drainages, canaux d'irrigation ou tous autres travaux ayant un caractère permanent, ne pourront être entreprises qu'avec l'autorisation écrite du propriétaire.

ARTICLE 3.

Les améliorations simplement culturelles, non imposées par la convention ou les usages locaux, ne donneront lieu à indemnité que si un état des lieux a été établi dans les deux mois qui suivront l'entrée en jouissance. La nature des améliorations susceptibles d'ouvrir un droit à indemnité sera fixée pour chaque département par la Chambre d'agriculture.

ARTICLE 4.

L'indemnité sera fixée en considération de la plus-value conférée au fonds par le fermier sortant, dans la

limite des dépenses qu'il aura réellement effectuées et compte tenu du profit qu'il en aura retiré.

S'il s'agit d'engrais, composés et amendements cultureux, l'indemnité ne pourra dépasser la valeur restant en terre et non épuisée par la culture au jour de la cessation de jouissance.

Du montant de cette indemnité seront déduites, s'il y a lieu, les dégradations qui pourraient être à la charge du fermier par application des articles 1732 et 1735 du Code civil .

ARTICLE 5.

L'indemnité pour améliorations foncières sera due par le propriétaire. Des délais pourront être accordés pour le paiement.

L'indemnité pour améliorations culturelles, sera due et payée sans délai par le nouvel exploitant et, à son défaut, par le bailleur.

ARTICLE 6.

Dans le mois qui suivra l'expiration du bail, à peine de forclusion, le fermier notifiera au propriétaire, s'il s'agit d'améliorations foncières, au bailleur et au nouvel exploitant s'il s'agit d'améliorations culturelles, par lettre recommandée avec avis de réception, ou par acte extra judiciaire, les causes de l'indemnité qu'il estime lui être due.

Faute d'accord entre les parties dans le mois qui suivra cette notification, et en l'absence de règles particulières convenues entre elles en vue du règlement du litige, l'indemnité sera fixée, après expertise ordonnée par le Président du Tribunal statuant en référé.

ARTICLE 7.

Toute disposition des baux restrictive des droits accordés au fermier par la présente loi sera réputée non écrite.

ARTICLE 8.

Les dispositions qui précèdent sont applicables aux métayers.

ARTICLE 9.

Un délai de six mois, à partir de la promulgation de la loi, sera accordé aux fermiers et métayers dont le bail est en cours d'exécution, pour faire dresser l'état des lieux prévu à l'article 3, s'il n'en a pas été fait lors de l'entrée en jouissance.

A l'exemple de la législation anglaise, ce texte divise en deux grandes catégories les améliorations susceptibles de faire naître un droit au profit du fermier sortant qui les a réalisées : les améliorations foncières, les améliorations culturelles. Le texte définit pour chacune d'elles les conditions d'attribution de l'indemnité et pose les principes qui doivent régir le calcul de cette indemnité. Il détermine le créancier et le débiteur de celle-ci. Il fait du droit même à indemnité pour plus-value une disposition d'ordre public.

L'indemnité pour améliorations foncières

Les améliorations immobilières, ou foncières, résultent d'aménagements faits à perpétuelle demeure, distincts du sol sur lequel ils sont établis, et tendant à accroître les facilités d'exploitation

ou le rendement de la ferme. Ce sont, par exemple, la construction ou l'agrandissement des bâtiments, la construction de ponts, la création de silos, l'ouverture de chemins empierrés, l'établissement de clôtures permanentes (bois, ciment, ronces artificielles, fils de fer), l'aménagement de canaux d'irrigation, les drainages, les plantations d'arbres, l'électrification de la ferme, la transformation des terres arables en prairies et herbages permanents, la destruction de talus ou de fossés plantés.

De semblables améliorations ne peuvent être effectuées sans le consentement du propriétaire. Toutes les propositions soumises au Parlement sont d'accord sur ce point. N'ayant acquis aucun droit sur la chose (*jus in re*), le fermier excéderait manifestement les droits qu'il tient de son contrat s'il transformait de sa propre autorité, la nature ou l'aspect du fonds en y apportant des modifications profondes et définitives. Le propriétaire subirait alors une véritable expropriation, tantôt partielle, tantôt totale, dans le cas où les dépenses engagées par le fermier dépasseraient les moyens de ce propriétaire; celui-ci serait contraint de vendre son patrimoine pour rembourser le coût des travaux effectués sans son consentement, sinon contre son gré. S'il a procédé, de sa seule autorité, à des

améliorations immobilières, le fermier se verra donc refuser toute action en indemnité contre le propriétaire.

Au contraire, le fermier sera pourvu de l'action en indemnité s'il a agi d'accord avec le propriétaire et réalisé des améliorations foncières ayant augmenté la valeur vénale ou locative du fonds loué. La proposition Jadé pose le principe que le fermier ne pourra prétendre à indemnité que si les améliorations ont été « autorisées » par le propriétaire. La Commission de législation civile de la Chambre, dans le but d'éviter les incertitudes et les difficultés pratiques, considère comme indispensable que l'autorisation soit *écrite*. Tel est aussi l'avis de la Commission de l'agriculture de la Chambre.

L'autorisation sera contenue dans une convention visant l'importance des travaux et les dépenses à engager. Ces dépenses seront, aux termes de la convention, supportées par le fermier seul ou par le propriétaire et le fermier à frais communs. Les parties seront libres aussi de prévoir, dans le contrat dont il s'agit, le paiement d'une indemnité au fermier sortant soit qu'elles en fixent d'avance le montant, soit qu'elles arrêtent les bases et les modalités de son calcul. Le fermier aura d'ailleurs la faculté de renoncer purement et simplement à réclamer une telle indemnité.

Que décider si la convention est restée muette au sujet de l'indemnité du fermier sortant ? Autorisé à faire des améliorations foncières, le fermier se présente comme un possesseur de bonne foi; il suffirait donc de lui appliquer, en fin de bail, la partie de l'article 555 du Code civil qui règle les rapports du propriétaire et du possesseur de bonne foi; ce texte laisse au propriétaire le choix « ou de rembourser la valeur des matériaux et du prix de la main-d'œuvre, ou de rembourser une somme égale à celle dont le fonds a augmenté de valeur (1) ».

Mais les auteurs des récentes propositions de loi ne s'en sont pas tenus à une référence à l'article 555. Ils ont posé cette règle que le propriétaire doit indemniser le fermier sortant à concurrence de la plus-value procurée à la propriété. Si elle était admise, cette règle ferait disparaître l'option laissée au propriétaire par l'article 555.

Le calcul de la plus-value, résultant d'amélio-

(1) La jurisprudence reconnaît que le possesseur de bonne foi, qui a fait des améliorations à la chose d'autrui, a le droit de retenir cette chose jusqu'à ce qu'il ait obtenu le remboursement prévu par l'article 555 du Code Civ.

Douai, 12 Janvier 1891. Dalloz 1891. 2. 221. Besançon, 17 Mars 1897. Dalloz, 1898. 2. 211.

rations foncières, ne s'effectuera pas sans difficultés. Il ne saurait être question de déterminer une valeur absolue, indépendante des contingences économiques et de la loi de l'offre et de la demande; c'est de la valeur vénale qu'il s'agit seulement, et cette valeur vénale doit se rechercher, en dehors de toute vente, par la comparaison des prix admis pour des propriétés de même nature, de même qualité et de même consistance, compte tenu des prix de convenance qui ont pu les affecter. Les estimations admises, dans une donation ou un partage, soit pour asseoir les bases de l'imposition fiscale, soit pour permettre l'attribution des cohéritiers, ne sont pas susceptibles de fixer la valeur vénale dans tous les cas. La mise à prix, non suivie de vente, ne saurait davantage fournir une indication certaine (1). La détermination de la plus-value résultera donc de la comparaison établie entre la valeur vénale à l'époque de l'amélioration et la valeur vénale à l'expiration du bail. L'accroissement de valeur, ressortant de cette comparaison, sera retenu au profit du fermier sortant dans la mesure où il sera le résultat direct des améliorations par lui effectuées.

(1) Rapport Cautru, loc. cit. p. 230.

Seuls, les accroissements de valeur provenant de l'œuvre personnelle du fermier peuvent fonder le droit à indemnité de celui-ci. La plus-value découlant des circonstances économiques, générales ou locales, des convenances particulières, de la fertilité naturelle du sol ou de sa nature spéciale, appartient exclusivement au propriétaire. Cette discrimination pourra être délicate. Mais il y a des cas où le calcul sera plus embarrassant encore.

Comment chiffrer la plus-value due à l'œuvre personnelle du fermier, lorsque la situation économique générale aura amené une moins-value ?

Dans le numéro de la *Journée Industrielle* du 20 Mai 1926, M. Pierre Caziot, spécialiste des expertises agricoles, nous place en présence de la complexité de ces problèmes. Il prend l'exemple de constructions nouvelles utiles à l'exploitation : « Dans l'hypothèse où une indemnité serait légalement due, écrit-il, cette indemnité ne pourrait évidemment correspondre qu'à la plus-value donnée à la propriété par les constructions nouvelles. Sans cela on irait à des résultats effrayants. Les corps de ferme n'ont aucune valeur propre. Leur importance et leur état influent seulement sur la valeur à l'hectare des terres qu'il servent à exploiter. Ce n'est que dans des cas exceptionnels qu'on peut

leur attribuer une valeur particulière, et, dans les cas les plus favorables, cette valeur ne représente qu'une infime partie du coût des constructions. Dans les régions dévastées, on a pu saisir d'une façon concrète l'écart énorme qui existe entre le prix de revient et la valeur vénale des bâtiments, quand elle existe. Voici, d'après une étude de M. de Sars, des ventes de bâtiments ruraux, récemment reconstruits, faites depuis quelques années, dans la région de Soissons : Une maison rurale qui a coûté 94.397 francs, trouve acquéreur à 16.000 francs; une maison qui a coûté 127.821 francs a été vendue 10.000 francs; une autre ayant coûté 66.614 francs est vendue 8.000 francs; une autre ayant coûté 58.998 francs est adjugée 5.600 francs.

«Voici différents prix pour des immeubles divers : à Buzancy, construction 33.046 francs, vendue 3.050 francs; à Villemontoise, construction 54.859 francs, vendue 6.000 francs; à Vierry, construction 104.000 francs, vendue 10.000 francs; à Herlennes, construction 243.000 francs, vendue 20.500 francs. Dans la vallée de l'Ailette, une maison bourgeoise qui a coûté 150.000 francs ne trouve preneur qu'à 20.000 francs. J'ai évalué récemment 450.000 francs pour une propriété du Tardenois, dont les seuls bâtiments détruits par la guerre, avaient coûté plus

d'un million à reconstruire. Et si l'on avait dépensé 100.000 ou 200.000 francs de plus, la valeur vénale de la propriété n'aurait pas été accrue. Voici une ferme de Brie valant un million et sur laquelle on vient de construire un hangar de 50.000 francs. La vendra-t-on plus cher avec ou sans cette construction ? Dans la pratique, la différence serait peu perceptible.

« Si le propriétaire devait rembourser au fermier les dépenses faites en bâtiments, il pourrait arriver que ces dépenses dépasseraient la valeur vénale de la propriété.

« Une dépense d'amélioration ne produit pas toujours une plus-value.

« Quant à la plus-value, si elle existait, elle serait toujours difficilement chiffrable. La valeur des biens ruraux est soumise à des variations indépendantes des dépenses faites pour les améliorer. La crise agricole 1889-1895 a fortement déprécié les biens ruraux.....

« Des faits de ce genre sont encore bien plus accusés en viticulture où des crises sont encore plus brusques et plus violentes. Un domaine du Languedoc, estimé 230.000 francs en 1889, vendu 30.000 francs en 1906, est revendu 180.000 en 1913.

« Je me rappelle, ici, un exemple qui fit quelque

bruit voici vingt ans. Madame Humbert, l'héritière imaginaire des Crawford, avait acheté, avant la crise, le domaine de Celeyran, dans l'Aude. Elle y fit des dépenses énormes en constructions et plantations. La crise vint, et aussi la Cour d'assises. Le domaine fut liquidé en pleine crise et racheté par le précédent propriétaire, moins cher qu'il ne l'avait vendu, malgré l'importance exceptionnelle des améliorations faites.

« Comment chiffrer la plus-value quand la situation économique générale aura engendré une moins-value ? Si, dans quelques années nous revenons à une monnaie saine, la valeur des biens ruraux exprimée en francs-or baissera fortement en valeur nominale et la moins-value sera constante.

« Et j'ai pris l'exemple le plus simple, celui de la construction de bâtiments. La détermination de la plus-value serait infiniment plus complexe s'il s'agissait d'autres travaux d'amélioration : drainages, marnages, création de prairies, etc... A la vérité on se heurte à des difficultés d'évaluation insolubles. »

Ces observations de M. Caziot sont très suggestives. Mais les objections qu'elles contiennent ne sont pas péremptoires. La situation économique générale peut avoir déprécié le fonds envisagé.

Dans cette valeur dépréciée, cependant, l'amélioration produite par le fermier subsiste. Ce qu'il faut rechercher — et c'est le point délicat — c'est la plus-value réelle apportée par l'amélioration à l'ensemble de la propriété. Si le travail n'a pas réussi, s'il a été mal conçu ou mal exécuté, s'il demeure sans utilité, aucune indemnité ne sera attribuée au fermier sortant. Mais le travail peut avoir procuré au fonds une plus-value, bien que, dans son ensemble, ce fonds ait diminué de valeur vénale. Sans doute, cette plus-value se ressentira de la dépréciation générale, mais elle demeurera et le bénéfice en appartiendra au fermier (1).

Les considérations de M. Caziot se réfèrent à l'hypothèse où la valeur des matières et le prix de la main-d'œuvre dépassent la plus-value conférée au fonds. C'est, en effet, le cas le plus fréquent. Mais il n'est pas impossible que telle dépense coûteuse ait accru sensiblement la valeur du fonds ou fait naître de son sol une richesse insoupçonnée. Alors l'indemnité devra-t-elle être égale à la plus-value ? La Commission de législation civile propose de décider qu'elle ne pourra jamais dépasser la valeur des matériaux et le prix de la main-d'œuvre.

(1) Rapport Cautru. loc. cit. p. 231.

Le fermier, pense la Commission, doit être présumé avoir agi dans son propre intérêt au moins autant que dans l'intérêt du propriétaire. Le fermier est traité avec justice dès l'instant qu'il est remboursé des capitaux qu'il a avancés au propriétaire. D'ailleurs le propriétaire, lorsqu'il a autorisé les travaux, n'a pas entendu s'obliger au delà du remboursement des avances dont il s'agit.

L'indemnité pour améliorations culturales.

Les améliorations culturales ont pour objet d'accroître le rendement et la fertilité du sol par l'apport de principes fertilisants achetés au dehors, améliorations qui sont incorporées au sol et ne font qu'un avec lui. Cette catégorie comprend le marnage, le chaulage, l'incorporation au sol d'engrais chimiques, de pailles ou de fumiers naturels ou d'aliments achetés au dehors. Certaines améliorations peuvent provenir du simple travail cultural : ainsi un fermier rend à la fin de bail une terre dont il a extirpé les mauvaises herbes. Il n'y a là que des exemples. Il serait chimérique d'essayer une énumération complète des améliorations culturales qui varient suivant la nature du sol, le caractère de ses produits, les régions. Tels procédés, recommandables dans un pays donné, sont à déconseiller ailleurs. La discrimination relève de la technicité.

Aussi, la Commission de législation civile de la Chambre propose-t-elle de confier aux Chambres d'agriculture le soin de dresser, pour chaque département, la liste des améliorations d'ordre culturel susceptibles d'ouvrir le droit à indemnité (1).

Le fermier, auteur d'améliorations culturelles, devra être indemnisé à concurrence de la plus-value qu'il aura procurée au fonds pendant sa jouissance, et dans la limite au moins des dépenses qu'il aura réellement effectuées.

Il s'agit donc d'améliorations à caractère temporaire; le fermier doit avoir toute liberté pour les entreprendre. On ne saurait donc exiger l'autorisation préalable du propriétaire. Le propriétaire a cédé pendant un certain temps au fermier son droit de jouissance sur le fonds; libre à celui-ci de l'exercer de la manière la plus profitable, dès lors qu'il exécute les obligations d'un bon cultivateur et se comporte en bon père de famille. Si, usant de ce droit, le fermier a fait au sol des avances qu'il n'a pas eu le temps de récupérer, il en demandera compte à sa sortie sans qu'on puisse lui opposer l'absence d'une autorisation qu'il n'avait pas à demander.

(1) V. Rapport Cautru. loc. cit. p. 230.

Mais la Commission de législation civile a estimé indispensable, dans l'intérêt des deux parties, pour éviter les difficultés de preuve, les procès et l'incertitude de l'indemnisation du fermier, la confection d'un état des lieux lors de l'entrée en jouissance. L'état des lieux fera apparaître le caractère des assolements, la situation, sinon l'analyse des terres, dégagera la plus-value.

Cette plus-value, comment la calculer ? M. Cournauld a posé le problème en des termes précis devant le Congrès de l'Agriculture française de 1923 : « Tiendra-t-on simplement compte au fermier sortant de la part de capitaux qu'il a enfouie dans le sol et dont il n'a pas joui, ou fondera-t-on l'indemnité sur l'accroissement du capital foncier résultant de sa judicieuse exploitation ? Dans le premier cas, il s'agit d'une simple restitution d'avances. Dans le second, il y a reconnaissance, par le propriétaire, de la collaboration féconde de son associé dans la propriété de la ferme (1). » Avances au sol ou prime de bonne gestion ? Quelle forme choisir ?

(1) COURNAULD : Rapport au Congrès de l'Agriculture Française de 1923, cité dans le Rapport Cautru, loc. cit. p. 231.

La Commission de législation civile s'est livrée à une critique assez minutieuse de la notion de prime de bonne gestion considérée comme base de l'indemnité (1). Il serait dangereux d'admettre le fermier sortant à réclamer une récompense pécuniaire pour le seul motif qu'il a exploité avec soin ou avec intelligence. Le fermier qui se conduit en bon cultivateur satisfait simplement à l'obligation essentielle de son bail qui est d'agir en toutes circonstances, en bon père de famille. L'exécution d'une obligation ne saurait le rendre créancier. Son intérêt est d'apporter tous ses soins à son exploitation; il est le premier bénéficiaire de ses peines et de son savoir faire. Si l'on entrait dans la voie de la récompense au bon fermier en fin de bail, on serait conduit fatalement à donner au propriétaire des garanties contre le mauvais fermier, tant à l'expiration de la jouissance qu'en cours de bail. L'action en dégradation qui lui appartient en fin de bail, de même que l'action en réalisation qu'il peut intenter contre le fermier en cours de jouissance, supposent des fautes précises, positives et graves; elles ne suffiraient pas à sanctionner une gestion simplement défectueuse et inintelligente,

(1) Rapport Cautru. loc. cit. p. 231.

susceptible d'anéantir les heureux résultats de nombreuses années d'une gestion éclairée. La prime de gestion amènerait ainsi, par contre-coup, au renforcement des droits du propriétaire, troublerait ses rapports avec le fermier, ferait surgir des mécontentements et des procès. Pratiquement, enfin, ce système comporterait de singulières difficultés d'application.

L'analyse chimique des terres, en effet, à l'entrée et à la sortie du fermier, fournirait-elle des éléments d'appréciation rigoureusement certains ?

« Si une ferme est d'un seul tenant, dit M. Cautru (1), il faudrait analyser des échantillons de diverses parcelles, afin d'établir une comparaison moyenne. Si la ferme n'est pas d'un seul tenant, autant de parties différentes, autant de fois il faudrait répéter les deux, trois ou quatre analyses nécessaires pour l'examen d'une seule. L'analyse devrait naturellement être relevée sur un état des lieux très minutieux, quant à la composition chimique, puisque la teneur en principes fertilisants devrait y être détaillée, et cet état des lieux devrait être renouvelé à l'expiration du bail pour être comparé au précédent. Une telle analyse ne donnerait, d'ail-

(1) Loc. cit. p. 231.

leurs, que des résultats approximatifs. Le sol renferme des principes fertilisants en plus ou moins grande quantité, suivant sa nature, la profondeur des couches arables, sa situation, la température, la nature des produits récoltés, etc... (autant d'éléments auxquels le fermier reste absolument étranger) et qui concourent cependant à la plus-value produite. Il serait difficile, en d'autres termes, d'établir un rapport exact entre l'action des fumures dues au fermier et l'action de désagrégation des couches profondes du sol dont le propriétaire seul doit profiter. Pour parer à cette objection, l'on propose d'attribuer au propriétaire la moitié de la plus-value constatée en fin de bail. Pourquoi la moitié ? Pourquoi pas un quart ou les deux tiers ? Pourquoi cette cote mal taillée ? Les Anglais n'ont jamais paru hésiter à mesurer l'indemnité sur la totalité de la plus-value. C'est la conséquence logique de l'équité qu'on veut assurer. C'est aussi l'intérêt de la bonne exploitation. Si, en effet, le fermier ne reçoit qu'une partie de la plus-value dont il est l'auteur, le propriétaire ne s'est-il pas encore enrichi à ses dépens ? Et, d'autre part, la tentation d'épuiser la terre ne peut-elle naître d'un remboursement insuffisant comme d'une absence totale de remboursement ? Dès lors qu'il n'est

tenu compte que des seules plus-values imputables aux fermiers, il est logique et équitable de leur en assurer le remboursement intégral. »

Pour les raisons diverses qui viennent d'être exposées, la Commission de législation civile a pensé que la notion de plus-value à l'occasion des améliorations culturales doit plutôt se rattacher à l'idée des avances au sol. M. Cautru (1), évoque les usages locaux du Nord et de la Bretagne et il souhaite leur généralisation en considérant qu'ils contiennent en germe la réforme à accomplir. Il rappelle que, dans le Nord, le fermier entrant doit à son prédécesseur une indemnité d'arrière-fumure, représentant le reliquat des principes fertilisants provenant de fumures antérieures et restant dans le sol à l'expiration du bail. La valeur de cette fumure est évaluée contradictoirement par experts. Les chiffres moyens étaient, avant la guerre, par hectare : de 500 à 600 francs après betteraves, de 200 à 300 francs après blé, de 200 francs pour les trèfles et luzernières. M. Cautru rappelle aussi qu'en Bretagne et notamment dans le pays de Léon (arrondissements de Brest et de Morlaix) une indemnité basée sur les mêmes principes et qu'on

(1) Loc. cit. p. 231.

appelle « *le revenant bon* » est payée par le fermier entrant au fermier sortant. Les chiffres d'indemnité, dit-il, sont à peu près les mêmes que dans le Nord.

Sur ce fait, il nous est possible de préciser et de compléter les renseignements fournis par M. Cautru.

Voici, au pays de Léon, les chiffres moyens représentant la somme par hectare à payer par le fermier entrant au sortant. C'est une indemnité d'arrière-fumure, ou mieux, c'est le « *revenant bon* », représentant le reliquat des principes fertilisant provenant de fumures antérieures et restant dans le sol au moment de la fin du bail. Cette fumure est évaluée contradictoirement par experts.

Chiffres moyens, avant la guerre, par hectare :

- 1° — de 500 à 600 francs après betteraves;
- 2° — de 200 à 300 francs après blé, avoine etc..;
- 3° — de 200 à 300 francs pour les trèfles et luzernes.

Les règlements se font sans chicane ni procès. Les chiffres d'indemnité d'arrière-fumure sont, en effet, à peu près les mêmes au pays de Léon et dans le Nord.

Les chiffres d'avant-guerre qui précèdent sont aujourd'hui multipliés par des coefficients variant de 3 à 4 $\frac{1}{2}$, mais le coefficient 5, s'il a été approché, n'a jamais été atteint.

Après cette parenthèse d'observation personnelle, reprenons l'exposé du rapport de M. Cautru. Ces usages, affirme-t-il, donnent au problème examiné la solution la plus simple, la plus pratique et la plus équitable. C'est la notion des avances au sol, c'est-à-dire des dépenses faites et dont le successeur profitera. Il n'est plus besoin de rechercher la plus-value acquise au cours du bail à l'aide d'expertises et d'analyses longues, coûteuses, difficiles et peu probantes. Le problème se réduit à une question de preuve matérielle à fournir par le fermier sortant :

1°. Quelle quantité d'éléments fertilisants, engrais ou aliments, le fermier a-t-il incorporée au sol et non encore dépensée ?

2°. Quelle est la valeur en argent de cet engrais ou de ces amendements dont profitera le nouvel exploitant dans les années suivant l'expiration du bail ?

L'évaluation de la quantité des éléments fertilisants importés du dehors et non encore dépensés est relativement facile. Préparés directement, les

engrais industriels et commerciaux profitent au sol d'une manière à peu près intégrale, sauf l'effet de conditions atmosphériques exceptionnelles. Il suffira d'exiger qu'ils aient été employés en temps et saisons convenables .

Quant aux denrées achetées en dehors de l'exploitation et destinées à la consommation, le prix d'achat ne peut servir de base. Achetées comme aliments, elles constituent des éléments étrangers : matières grasses, hydrates digestibles qui profiteront à l'animal, par suite au fermier et qui n'augmenteront pas la fertilité du sol. De plus, une certaine quantité de principes fertilisants se perdront au cours de la fabrication des fumiers sans profiter à la terre. Il sera donc nécessaire d'établir, comme on le fait en Angleterre, pour chaque denrée commerciale, le départ de ce qui est principes fertilisants et principes non fertilisants, et, parmi les principes fertilisants, rechercher ce qui se consomme ou se perd au cours de la fabrication du fumier. La proportion est différente suivant chaque denrée; des expériences nombreuses ont déterminé ce dont, par 100 kilogrammes de telle ou telle denrée, achetée et consommée sur la ferme, doit profiter le sol sous forme d'engrais. Le prix moyen par kilogramme sous forme d'engrais commerciaux étant connu,

sert à faire le calcul de l'indemnité. Les expériences ont aussi permis d'évaluer pendant combien d'années et dans quelle proportion décroissante chaque année les engrais profitent au sol, donnant ainsi une précieuse indication sur le mode et l'exigibilité du paiement à effectuer en vue d'indemniser équitablement le fermier sortant (1).

Les expériences de Woburn ont conduit Hall et Voelcher à réduire la durée de l'indemnité à quatre années, c'est-à-dire à une période d'assolement quadriennal généralement adopté en Grande-Bretagne. En se fondant sur la diminution nécessaire des rendements obtenus la première année avec des quantités déterminées de fumier, les agronomes de Woburn proposent de réduire, pour la seconde année, l'indemnité à moitié de celle de la première, et ainsi de suite pour les deux autres années de rotation.

« La solution à envisager, écrit M. Joseph Hittier (2), c'est donc à notre avis celle admise par la loi anglaise : une très large procédure d'arbitrage.

(1) Rapport Cautru. loc. cit. p. 232.

V. GRANDEAU : La loi anglaise et l'indemnité au fermier sortant.

(2) *Journal d'Agriculture Pratique*, N^{os} des 24 et 31 Décembre 1927.

Un ou plusieurs professionnels choisis par les parties ou désignés par le tribunal recevront la mission, parfois très délicate, de dire à combien doit être chiffrée l'amélioration réalisée par le fermier. La comptabilité de l'exploitation, avec l'indication des dépenses engagées, leur date, leur affectation, avec des chiffres précis sur l'augmentation progressive des rendements, fournira des renseignements précieux à utiliser par les arbitres, comme aussi la descente sur les lieux mêmes pour y juger de l'état des terres, de leur tenue, de leur propreté. Seuls, des hommes rompus à tous les détails de la pratique sont capables de démêler ces questions très complexes qui ne sont pas du domaine du Droit, mais de la technique; car ce dont il s'agit, somme toute, c'est de dire si le fermier a dépassé et de combien il a dépassé ce qui constitue la gestion normale, et cela, c'est l'affaire de praticiens. »

Créancier de l'indemnité.

Le droit à indemnité pourra être invoqué non seulement par le fermier sortant, mais encore par le colon paritaire. Un éclaircissement est nécessaire à cet égard. Aux termes de l'article 5 de la loi du 18 Juillet 1889, le bailleur a la surveillance des travaux et la direction générale de l'exploitation,

soit pour le mode de culture, soit pour l'achat et la vente des bestiaux. Il semble donc que le problème de l'indemnité soit résolu par la nature même de la collaboration entre le propriétaire et son colon, tout au moins lorsque le domaine est convenablement aménagé lors de l'entrée en jouissance du colon. Mais si, par son travail, le métayer a ouvert à la culture des terres nouvelles, s'il a défriché sans être rétribué de ses peines par des allocations prévues au contrat ou par une convention spéciale, il est juste qu'il soit indemnisé lorsqu'il quittera le domaine. Sans doute, dans deux cas particulièrement prévus par les articles 6 et 7 de la loi de 1889 (résiliation du bail par suite du décès du colon, résiliation convenue en cas de vente au profit de l'acquéreur), le colon a droit à une indemnité pour les impenses extraordinaires par lui faites jusqu'à concurrence du profit par lui retiré au cours du bail interrompu. Mais l'indemnité au fermier sortant repose sur un fondement juridique différent : le principe que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui. Dans l'ordre de faits et d'idées où nous place la réforme envisagée, l'indemnité appartient aussi légitimement au colon partiaire qu'au fermier (1).

(1) Rapport Cautru, loc. cit. p. 232.

Débiteur de l'indemnité.

S'il s'agit d'améliorations foncières, le propriétaire seul, ayant autorisé les dépenses, doit en rembourser le montant.

S'il s'agit d'améliorations culturales, leur remboursement incombe au nouvel exploitant, qui est, soit le propriétaire lui-même, soit un nouveau fermier. Les avances faites au sol lui profiteront exclusivement pendant les premières années de son bail ou de son occupation. Et ce fait d'enrichissement est considéré comme suffisant pour créer entre le fermier sortant et le fermier entrant un lien de droit, générateur d'obligation. M. Cautru remarque que l'article 8 de la loi du 30 Juin 1926 sur la propriété commerciale a fait, dans un cas analogue, une application du même principe.

Le propriétaire ne pourrait prendre prétexte des avances faites au sol par le fermier sortant pour augmenter le prix du bail. Le fermier entrant, tenu de rembourser au fermier sortant ces avances, ne saurait être tenu de les payer deux fois et n'y consentirait pas. Les coutumes du Nord et du Finistère n'ont donné lieu, à cet égard, à aucun abus.

« A l'heure actuelle, écrit M. Aubergé (1), il se cède des fermes tous les jours dans les régions où se pratique le régime du fermage : le fermier entrant paie au fermier sortant, en dehors du prix du matériel de la ferme, une indemnité représentant la plus-value qu'a prise la ferme du fait des améliorations apportées par son prédécesseur à l'exploitation. Cette indemnité est presque toujours discutée de gré à gré ou fixée à dire d'experts; elle est payée en même temps que le montant de la cession, en monnaie légale quelle que soit la valeur de cette monnaie. Nous ne demandons pas autre chose, en cas de reprise en fin de bail par le bailleur lui-même, que l'assimilation pure et simple du propriétaire à un fermier entrant. »

D'ailleurs, les baux sont généralement renouvelés deux ans avant leur expiration. A cette époque, ni le propriétaire, ni le preneur éventuel ne peuvent savoir avec certitude si une plus-value existera en fin de bail; ils ignorent en tous cas son chiffre. Il serait dangereux pour le fermier entrant, que le propriétaire, prenant prétexte de l'éventualité d'une plus-value et d'une indemnité à verser

(1) *Le Progrès Agricole de l'Ouest*, N° du 27 Juin 1926, cité par Cautru, rapport loc. cit. p. 232.

au fermier sortant, puisse élever le prix de son bail.

Le fermier entrant et le fermier sortant régleront directement l'indemnité.

« Deux cultivateurs, dit M. de Monicault (1), s'entendront mieux, ayant une même mentalité, qu'avec un propriétaire qui ne connaît pas la culture et malgré l'intervention des experts décidant seuls; il ne restera pas d'animosité entre le fermier entrant et le fermier sortant comme il en subsistera presque toujours entre le propriétaire et le fermier qui se sera maintenu de force, parce que le propriétaire n'aura pas pu accepter l'indemnité à laquelle il aura été condamné. Il est inutile de créer une nouvelle cause de conflit entre deux formes de capitaux qui se complètent. Mais il y a un autre aspect de la question. En ce moment-ci, au moins dans les régions où la terre est favorable à la culture, nous assistons à une véritable surenchère entre fermiers et un exploitant n'a plus de sécurité pour l'avenir, car, connaissant sa terre, il peut en examiner exactement les possibilités de rendement, ce qui limite le prix auquel il peut consentir, tandis qu'un jeune ménage, désirant avant tout avoir une

(1) L'Agriculture Pratique, N° du 21 Janvier 1928.

ferme, peut surenchérir à un prix bien supérieur. Si ce jeune ménage est menacé d'avoir à payer à son prédécesseur une indemnité, cela ralentira considérablement son offre. Comme l'indemnité ne sera établie qu'au dernier moment, l'offre préalablement faite au propriétaire sera beaucoup plus réservée, plus prudente. Le propriétaire, lui, aurait tendance à capitaliser l'indemnité payée et à n'en faire supporter que le revenu au nouveau fermier, ce qui n'aurait pas le même effet moral. »

Si pour ces raisons, le fermier entrant doit régler directement avec le fermier sortant l'indemnité pour améliorations culturales, le bailleur qui l'a choisi doit en garantir le paiement.

Caractère d'ordre public du droit à indemnité.

La loi serait inopérante si les parties pouvaient en écarter les dispositions par une clause formelle du bail qui, à la diligence des propriétaires, ne manquerait pas de devenir de style. Or, la loi projetée présente un trop grave intérêt général pour qu'on lui attribue un caractère simplement interprétatif. La Commission de législation civile propose donc de décider que toute clause portant renonciation expresse ou tacite, directe ou indirecte, partielle ou totale, par le fermier au droit à

indemnité pour plus-value, sera frappée de nullité absolue et réputée non écrite. Ce qui restera dans le domaine de la liberté des conventions, ce sont les modalités et les termes du paiement, les conditions d'arbitrage et toutes autres dispositions ayant pour but la mise en œuvre du droit à indemnité.

Mais la loi ne sera pas rétroactive. Le texte de la Commission contient des dispositions transitoires aux termes desquelles un état des lieux sera fait dans les six mois de la promulgation de la loi, période à la fin de laquelle la loi commencera à jouer.

Procédure

En l'absence de conventions relatives au paiement de l'indemnité, la Commission propose la procédure suivante :

Dans le mois qui précédera la fin du bail, le fermier sortant fera connaître au propriétaire s'il s'agit d'améliorations foncières, au nouvel exploitant et au bailleur s'il s'agit d'améliorations culturelles, par lettre recommandée ou par acte extrajudiciaire, les causes de l'indemnité qu'il estime lui être due.

Dans le mois qui suivra, les intéressés fixeront

amiablement le montant de l'indemnité ou s'entendront pour la nomination d'arbitres.

Faute de l'une ou de l'autre de ces solutions, le fermier sortant s'adressera au Président du Tribunal statuant en référé, ou au juge délégué, pour faire nommer des experts.

Après expertise, les parties reviendront, s'il y a lieu, devant le tribunal compétent d'après le chiffre de la demande et suivant les règles de la procédure ordinaire.

Appréciation générale de la proposition.

Tout notre travail a déjà fait comprendre que nous ne marchandons aucunement notre approbation à la proposition qui vient d'être étudiée.

Son texte est conforme à la règle que nous avons posée lorsque nous avons recherché les conditions d'application à notre matière des principes de l'enrichissement sans cause, à savoir que le fermier ne peut prétendre à une indemnité de plus-value que si ses dépenses et travaux ont été au delà de ses obligations contractuelles. L'article 3 vise en effet les améliorations non imposées par la convention ou les usages locaux à la lumière desquels il convient d'interpréter cette convention et de mesurer l'étendue des obligations du preneur.

La Commission ne s'arrête d'ailleurs pas à cette

objection, que nous avons critiquée, que le fermier améliorateur aurait agi dans son intérêt personnel.

Quelle que soit la valeur de son argumentation au sujet du mérite comparé du système de la prime de bonne gestion et du système des avances au sol, la Commission mesure l'indemnité à l'appauvrissement du fermier. Ici encore, elle ne s'éloigne pas des règles couramment admises en ce qui concerne les effets de l'enrichissement sans cause.

Il n'y a rien à reprendre dans la détermination des créanciers et des débiteurs de l'indemnité.

Sans nous attarder aux détails de procédure, nous pouvons dire que le projet suit heureusement la ligne de la théorie de l'*in rem versum*. Etre partisan de l'indemnisation du fermier sortant, c'est d'ailleurs considérer comme nécessaire la déclaration d'ordre public du principe même de l'indemnité.

CONCLUSION

La démonstration du droit du fermier sortant à une indemnité de plus-value n'est plus à faire. Cette indemnité est voulue non seulement par les fermiers eux-mêmes (dont les prétentions n'auraient qu'une valeur d'intérêts individuels additionnés, donc limités, si réels qu'ils soient), mais aussi par l'intérêt général, par l'équité, par le Droit.

La situation du fermier sortant doit être déterminée en considération des desiderata de l'économie rurale, du sentiment de la justice, des principes juridiques aujourd'hui généralement acceptés.

Une seule hésitation est désormais permise : faut-il laisser aux tribunaux le soin de reconnaître et de consacrer le droit du fermier dans le cadre du droit positif actuel ? Faut-il, au contraire, qu'une loi vienne poser en termes formels la règle de l'indemnisation et réglementer les conditions d'attribution de l'indemnité ?

Si la jurisprudence a été hostile au fermier, cette hostilité, nous l'avons remarqué, fut moindre qu'on ne l'affirme généralement. Les décisions

ayant refusé une indemnité au fermier s'expliquent en certains cas par des motifs de fait : Aussi bien, une orientation nouvelle de la jurisprudence se dessine-t-elle dans l'arrêt de la Cour de Douai du 13 Mars 1928. La solution si heureuse apportée par cet arrêt peut et doit être généralisée. Loin d'être impossible, ou même difficile, cette généralisation est commandée par les règles juridiques existantes. L'indemnisation du fermier s'insère nécessairement dans la technique de l'enrichissement sans cause et de l'action *de in rem verso*. L'œuvre de la jurisprudence ne sera-t-elle pas plus souple que celle de la loi ? Et n'est-on pas encouragé à faire pleine confiance aux tribunaux lorsqu'on a vu les tribunaux de Belgique reconnaître, même en dehors des coutumes, le droit du fermier à l'indemnité ? Seuls, le Portugal, la Suisse et la Grande-Bretagne ont fait une loi en la matière. On comprend très bien que l'Angleterre, où le fermage est général, ait ainsi légiféré ; mais en résulte-t-il que la France, où l'exploitation directe et familiale est la règle, doive accueillir une semblable intervention ? Que le Gouvernement intervienne, dans l'ordre des rapports internationaux, pour assurer l'application des accords conclus entre les Etats au sujet des questions dont il s'agit ; que le pouvoir

réglementaire prenne des dispositions en vue de mettre en œuvre l'entente italo-française actuellement en élaboration au sujet du droit à indemnité de plus-value du fermier; rien de mieux ! Mais pourquoi une loi nouvelle ajoutée à tant d'autres, à trop d'autres, lorsque nos tribunaux n'ont qu'à appliquer simplement au fermier sortant les principes de l'enrichissement sans cause qu'ils appliquent si souvent dans des domaines divers ?

Voilà tout ce que peuvent dire les adversaires de l'intervention législative. Ils sont peu nombreux, à la vérité, dans les milieux agricoles et du côté des fermiers, peu nombreux même dans les groupements dûment qualifiés pour représenter l'Agriculture française. Le vœu général appelle une loi. La jurisprudence est lente dans ses adaptations; l'esprit de routine y contrarie l'esprit de progrès; il lui a fallu longtemps pour proclamer que le devoir moral de ne pas s'enrichir aux dépens d'autrui était aussi une obligation juridique; c'est seulement en 1892 que fut reconnue clairement l'existence de l'*action de in rem verso*. Il est à redouter que trop de temps s'écoule avant que les tribunaux fassent bénéficier les fermiers avec la certitude désirable de la technique de l'enrichissement sans cause. Or, leur droit, qui se fonde indubitablement

sur cette notion, ne saurait être suspendu aux tergiversations, aux controverses intéressées, aux hasards des procédures. Du moment que ce droit existe, il doit être immédiatement satisfait.

L'argument tiré de la souplesse de la jurisprudence n'est d'ailleurs valable que si l'on suppose une législation rigide. Or, tel n'est pas le caractère de la proposition de loi dont nous avons mis en lumière l'opportune économie et les prudentes idées directrices. Cette proposition pose des règles assez souples, quoique précises, pour que la jurisprudence joue son rôle d'adaptation. Les intéressés n'auront donc qu'à y gagner en certitude.

Quant à l'exemple de la jurisprudence belge, il se retourne contre ceux qui voudraient en faire un argument en faveur d'une solution purement jurisprudentielle du problème en France. Car, alors que les tribunaux de Belgique appliquaient si logiquement et si généreusement aux fermiers belges les principes du droit, la Cour de Douai, jusqu'à l'arrêt de 1928, se montrait hostile aux fermiers français. Dans des régions si voisines, il y avait deux poids et deux mesures.

Le nombre des Etats qui ont légiféré sur la question importe peu. Il s'agit de savoir s'ils ont bien fait ou mal fait, et, surtout, si la France ferait

bien de les imiter. Il n'importe pas davantage que le fermage soit beaucoup plus répandu en Angleterre qu'en France. Le point à résoudre ne dépend pas d'un pourcentage comparé des fermiers.

Ce qu'il y a lieu, au surplus, de déplorer, c'est beaucoup moins la multiplicité des lois (l'accroissement des besoins de justice et la complication croissante des rapports sociaux la rendent inévitable), que les lois mal faites; nous ne croyons pas que la proposition Jadé, retouchée par la Commission de législation civile de la Chambre, mériterait cet adjectif le jour, que nous espérons prochain, pour toutes les raisons exposées, où elle recevrait l'approbation de la majorité du Parlement.

VU : *Le Président de la Thèse,*

G. RIPERT.

VU : *Le Doyen de la Faculté,*

BERTHELEMY.

VU ET PERMIS D'IMPRIMER :

Le Recteur de l'Académie de Paris,

CHARLETY.

BIBLIOGRAPHIE

I

Documents

Proposition de loi Jadé. Chambre des Députés. Session 1925. Annexe N° 1072.

Proposition de loi Chabrun. Chambre des Députés. Session 1928. Annexe N° 3663.

Rapport de M. Cautru, au nom de la Commission de Législation Civile de la Chambre. Session 1928. Annexe N° 5396.

Avis de la Commission de l'Agriculture de la Chambre. Session 1928. Annexe N° 5611.

II

Ouvrages généraux

AUBRY et RAU, BARTIN : Cours de Droit Civil. Tome 9. 5^e édition.

BONNECASE. — Supplément au Traité de Droit Civil de Baudry-Lacantinerie. Tome 3.

COLIN et CAPITANT. — Tome 2. 1915.

DEMOGUE. — Obligations. Sources. Tome 3. 1923.

DOMAT. — Commentaire des Lois Civiles. Louage.

LAURENT. — Principes du Droit Civil. Tome 25.

- PLANIOL. — Traité de Droit Civil. 10^e édition. Tome 2.
RIPERT. — La Règle Morale dans les Obligations Civiles.
1927.

III

*Ouvrages, articles et notes concernant l'enrichissement
sans cause dans les rapports avec l'indemnité
de plus-value*

- GUEX. — La relation de cause à effet dans les obligations
extracontractuelles. Thèse. Lausanne. 1914.
LABBÉ. — Note au Sirey. 1890. I. 97.
LABBÉ. — Note au Sirey. 1893. I. 281.
LUCAS. — Volonté et cause. Thèse. Dijon. 1921.
MAURY. — Essai sur la notion d'équivalence en Droit Civil
français. Thèse. Toulouse. 1920.
PETITON. — Note au Dalloz 1889. I. 393.
RENARD. — Conditions de l'application de l'action d'enri-
chissement sans cause, dans Revue Trimestrielle de
Droit Civil. 1920.
RIPERT et TEISSEIRE. — Essai d'une théorie de l'enrichis-
sment sans cause, dans Revue Trimestrielle de
Droit Civil. 1904.
SARRUT. — Note au Dalloz. 1892. I. 161.
THÉODOROF. — Enrichissement sans cause. Thèse. Toulouse
1907 (1).

(1) Nous ne citons que les ouvrages et articles consultés pour
notre travail. Toute l'importante bibliographie de l'enrichisse-
ment sans cause est en rapport avec notre sujet. (V. la
bibliographie donnée par M. Ripert : La Règle morale dans les
obligations civiles 1927, en note de la page 249).

IV

*Ouvrages, articles et notes concernant spécialement
l'indemnité de plus-value du fermier sortant*

- BOURGOIN. — De l'indemnité de plus-value, dans *Revue Politique et Parlementaire*. 1900.
- CAZIOT. — *Journée Industrielle*. 20 Mai 1926.
- CHARMONT. — *Revue Critique* 1911. p. 326.
- CHAVÉE. — *Propriétaires et fermiers en Angleterre*. 1903.
- DEBOUVRAY. — *Etude juridique sur le Mauvaïs-Gré*. Thèse. 1899.
- DELOFFRE. — *Indemnité de plus-value au fermier sortant*. Thèse. Paris. 1897.
- DIVOET. — *Un droit coutumier remarquable. L'indemnité due au fermier sortant en Belgique*, dans *Revue Trimestrielle de Droit Civil*. 1914.
- GAZAGNAIRE. — *Amélioration de la Chose Louée*. Thèse. Paris. 1899.
- GUÉNOT. — *Droit du locataire sur les constructions*. Thèse. Paris. 1892.
- GRANDEAU. — *La loi anglaise et l'indemnité au fermier sortant*. 1887.
- LAVELEYE (DE). — *Essai sur l'économie rurale de la Belgique*. 1875.
- LEFORT. — *La condition de la propriété dans le Nord de la France. Le droit de marché*. Paris. 1892.
- LEREBOURG-PIGEONNIÈRE. — *Revue Trimestrielle de Droit Civil* 1903. p. 725.
- MABILLE DE PONCHEVILLE. — *Indemnité de plus-value au fermier sortant*. Thèse. Lille. 1900.

NAQUET. — Note au Sirey. 1910. I. 429.

RIPERT. — Note au Dalloz. 1912. I. 217.

VENEZIAN. — La questione sul diritto dell' affittuario a
compenso. Opere Guiridiche. 1912.

TABLE DES MATIÈRES

INTRODUCTION	I
--------------------	---

CHAPITRE PREMIER

<i>La Jurisprudence</i>	1
-------------------------------	---

SECTION I. — Considérations historiques et générales.	2
---	---

SECTION II. — Rapports du fermier sortant et du bailleur	11
--	----

SECTION III. — Rapports du sous-fermier et du bailleur	17
--	----

SECTION IV. — Rapports du fermier sortant et du fermier entrant	31
---	----

SECTION V. — Vue d'ensemble de la Jurisprudence.	41
--	----

CHAPITRE DEUXIEME

<i>Le Droit à indemnité de plus-value. Son fondement juridique. L'enrichissement sans cause ...</i>	49
---	----

SECTION I. — L'enrichissement sans cause	50
--	----

SECTION II. — Application en la matière des règles relatives à l'enrichissement sans cause	56
---	----

SECTION III. — Situation comparée, en fin de bail, du locataire commerçant et du fermier	72
--	----

CHAPITRE TROISIEME

<i>La question au point de vue législatif</i>	81
SECTION I. — Les législations étrangères	83
SECTION II. — Les coutumes et la jurisprudence belges	90
SECTION III. — Le mouvement des idées en France, dans le monde agricole et dans les Assemblées parlementaires	97
SECTION IV. — La proposition de loi concernant l'attribution d'une indemnité pour plus-value aux fermiers et métayers sortants. Son économie et ses idées directrices	115
L'indemnité pour améliorations foncières...	118
L'indemnité pour améliorations culturelles ..	128
Créancier de l'indemnité	139
Débiteur de l'indemnité	141
Caractère d'ordre public du droit à indemnité.	144
Procédure	145
Appréciation générale de la proposition ..	146
CONCLUSION	149
BIBLIOGRAPHIE	155

